

# MODIFICACIÓN MENOR

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS  
PALMAS DE GRAN CANARIA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 16 “PLAZA AMÉRICA-  
CAYETANA MANRIQUE

(MESA Y LÓPEZ)”

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

FASE: APROBACIÓN INICIAL. JULIO 2.019

## TOMO II. MEMORIA DE ORDENACION



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO  
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
C/ León y Castillo, 270 35.005



URBANFIX S.L.P. C/ Doctor Verneau 1, oficina 107. Vegueta – LPGC

## CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES .....	4
1.1.	INTRODUCCIÓN .....	4
1.2.	SITUACIÓN .....	5
1.3.	DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA PRIVADA.....	5
1.4.	EQUIPO REDACTOR.....	5
1.5.	ANTECEDENTES.....	6
1.6.	ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS .....	6
1.7.	CONTENIDO Y VIGENCIA.....	7
1.8.	MARCO JURÍDICO .....	7
1.9.	LEGISLACIÓN SECTORIAL .....	9
2.	TRÁMITE DE CONSULTA DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.....	15
2.1.	INFORMES RECIBIDOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS .....	15
2.2.	SINTESIS DE LOS INFORMES EMITIDOS EN LA CONSULTA .....	15
2.3.	CONSIDERACIONES SOBRE LAS CONSULTAS.....	16
3.	NORMATIVA DE ORDENACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	16
4.	PROCEDENCIA Y OBJETIVOS .....	17
4.1.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....	17
4.2.	OBJETIVOS .....	22
5.	ORDENACIÓN DE LA AD-16.....	22
5.1.	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	22
5.2.	ALTERNATIVAS.....	24
5.3.	SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS .....	36
6.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.....	41
6.1.	ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS .....	41
6.2.	EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO .....	42
6.3.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	42
6.4.	RESUMEN EJECUTIVO. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	46

7.	ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD .....	48
8.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA – EAE - SIMPLIFICADA.....	48
9.	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	49
9.1.	ANÁLISIS PAISAJÍSTICO.....	49
10.	LA EVALUACIÓN AMBIENTAL EN EL PGO'12 .....	51
11.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SEGÚN EL PGO'12.....	52
12.	SEGÚN EL MARCO AMBIENTAL DE LA PARCELA .....	53
13.	RESUMEN Y MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS .....	55
14.	MEDIDAS PREVENTIVAS PARA LA REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS NEGATIVOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....	55
14.1.	INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN .....	55
15.	INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y URBANA DE LA EDIFICACIÓN .....	56
16.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA AD-16.....	56
16.1.	CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN .....	56

## 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

### 1.1. INTRODUCCIÓN

En este Tomo “Memoria de Ordenación” se reproducen algunos contenidos de la Memoria Informativa – Tomo I – a fin de dar coherencia al contenido del presente documento.

El día 28 de septiembre de 2018 – R.E. 143960 – tuvo entrada en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, escrito promovido por la Entidad “ Residencial Las Américas S.L.” solicitando la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 Plaza América – Cayetana Manrique (Mesa y López) y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes de dicho Ayuntamiento. Dicha solicitud se acompañó del Borrador de la Modificación Menor (en adelante MM) y del Documento Ambiental Estratégico en soporte digital.

Mediante Resolución núm. 51380/2018 de 20 de diciembre del Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo se acuerda la iniciación del expediente del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 Plaza América – Cayetana Manrique (Mesa y López), y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes.

La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión celebrada con fecha 26 de abril de 2019 adoptó acuerdo para la formulación del Informe Ambiental Estratégico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental. A tenor de este informe se concluyó por dicha Comisión lo siguiente:

*“ Vista la toma en consideración de las consultas, la aplicación del supuesto de modificación menor al que el artículo 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, procede informar FAVORABLE la evaluación ambiental estratégica simplificada en la Modificación del Plan General de Ordenación en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 “Plaza América-Cayetana Manrique” al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente. A tal efecto, se propone resolver la Alternativa 2 como opcional ambientalmente más adecuada, sin perjuicio de las consideraciones sobre su idoneidad urbanística. En este sentido, se remite al documento de Aprobación Inicial de la Modificación el acompañamiento de un apartado específico de Estudio de Integración Paisajística en que se aglutine la información existente en el Documento ambiental sobre esta temática”<sup>1</sup>*

El informe ambiental estratégico se publicó en la Sede Electrónica de la Comisión y en el BOC de fecha 7 de junio de 2019.

El presente documento se corresponde con la Aprobación Inicial de la MM; que habrá de llevarse a cabo mediante acuerdo plenario municipal adoptado al efecto.

---

<sup>1</sup> En la presente Memoria se acompaña este apartado

Finalmente, con fecha 16 de mayo de 2019 se remite notificación a la Entidad Promotora de la MM del que se extracta el siguiente contenido:

*“... Una vez culminada la tramitación de la evaluación ambiental del documento, procede continuar con su tramitación urbanística, para lo que resulta necesario elaborar un documento de modificación que sustituya al documento borrador presentado junto con el documento ambiental en el inicio del procedimiento, de modo que quede concretada la ordenación pormenorizada del ámbito que protagoniza la modificación que nos ocupa. Como consecuencia, se le requiere, como empresa promotora de la misma, para que complete el citado documento técnico, aportando un nuevo ejemplar que satisfaga el requerimiento expresado.”*

## **1.2. SITUACIÓN**

El área objeto de la presente Modificación Menor (MM en adelante) se sitúa en una franja de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria situada entre el barrio de Guanarteme y la prolongación de Mesa y López, concretamente en el Sector Urbanístico 07-Guanarteme: Actuación de Dotación 16 “Plaza América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”. La delimitación territorial de la MM viene recogida en el Plano IU.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

## **1.3. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA PRIVADA**

La presente MM viene promovida por la Entidad Mercantil RESIDENCIAL LAS AMÉRICAS, S.L. con CIF-B-76279447 y Domicilio: C/ Luis Correa Medina nº 9, 1º planta.-35013, Las Palmas de Gran Canaria. Representada por los Consejeros Delegados Mancomunados, como personas físicas designadas para el ejercicio de las funciones propias de los cargos, D. Francisco Javier Puga Santana, con D.N.I. 42.793.160 G y D. José Julio Artiles Moragas; con D.N.I. 42.783.358-T en representación de las Entidades DINOSOL SUPERMERCADOS S.L. y SATOCAN S.A respectivamente. Dicha representación queda debidamente acreditada en escritura que se anexa a la presente Memoria; la propuesta se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de *la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias – Ley 4/2017 de 13 de julio –* (en adelante Ley 4/2017)

## **1.4. EQUIPO REDACTOR**

El Equipo Redactor de la presente MM se conforma por los profesionales que suscriben la presente iniciativa, y que desarrollan su actividad empresarial en la Entidad URBANFIX S.L.P., con domicilio en la C/ Dr. Verneau 1, of. 107 C.P. 35001 Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-76301944.

*EQUIPO REDACTOR. URBANFIX S.L.P. (BORRADOR DE LA MM)*

*Dirección*

*Ana Isabel Ruiz Hernández – Arquitecta, col. 2.545*

*Carolina Ramírez Morales – Abogada, col 2.307*

*Adjunto a Dirección*

*Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos*

*Equipo Ambiental (Grupo MUSE)*

*Itahisa Chávez Santana – Geógrafa, col. 2.395*

*Equipo Técnico*

*Marta Sosa Erdozaín - Arquitecta*

*David López Vázquez – Geómata*

*Lisandra Hernández Henríquez – Geógrafa*

*Lourdes Molina Moreno - Abogada*

Economista (ITALROMAN S.L.)

Francisco Diego Santana Román – Economista

EQUIPO REDACTOR. URBANFIX S.L.P. (APROBACIÓN INICIAL DE LA MM)

Idem resto del equipo

Economista

Francisco Javier Puga Santana – Economista

## 1.5. ANTECEDENTES

La Entidad promotora de la presente iniciativa, presentó, ante el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, solicitud de “MODIFICACIÓN PGO 1/2017 (AD-16) “Plaza de América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”. No obstante, y como se ha puesto de manifiesto en la solicitud de desistimiento efectuada ante esta Administración, se inició un nuevo procedimiento de alteración del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, mediante una Modificación Menor de dicho instrumento de planeamiento

“ ..Adaptada a la nueva legislación urbanística sobrevenida, más completa y justificada, y con mejor integración en el paisaje urbano...”

## 1.6. ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS



El Plan general de Ordenación de las Palmas de Gran Canaria 2012 (en adelante PGO´12) entre las propuestas más importantes de regeneración/renovación urbana, propone la continuación del eje de Mesa y López hasta llegar al Auditorio. Esta actuación urbanística de gran relevancia ha requerido de un ejercicio de cirugía urbana que ha ido encadenando un gran número de propuestas sujetas a Áreas Diferenciadas cuyos objetivos globales será la obtención del suelo necesario para desarrollar la propuesta planificada, así como la posibilidad de nuevas actuaciones urbanas de concentración edificatoria y liberación de áreas libres que se incorporan al escenario de la ciudad. Tal como se cita en el mismo PGO´12:

*“Las Actuaciones de Dotación situadas en el ámbito de Guanarteme, esto es, AD-07, AD-08, AD-09, AD-12, AD-13, AD-14, AD-15, AD-16, AD-17 y AD-25 participan del planteamiento que acabamos de realizar por el que se propone una importante liberación de suelo para dotaciones y viales reduciendo drásticamente la ocupación en planta de las edificaciones, elevando su altura máxima y remitiéndolas a la Norma Zonal M. (...)*

*(...) sobre todo la propuesta urbana que propugnan estas Actuaciones de Dotación suponen una importante transformación del área en una operación que representa una evidente “recualificación” de la misma.”*



No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación”.

El procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias. Concretamente el artículo 165. Procedimiento de modificación, dispone que:

“1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos”.

A continuación, el apartado segundo del mismo precepto legal establece que:

“2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado”.

Y por último, el apartado tercero recoge que:

“Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes”

A su vez la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante Ley 21/2013), establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
SOLICITUD DE INICIO	Se presenta por el promotor al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria junto con el BORRADOR y el Documento Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento comprueba la documentación y la remite al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio	Máximo 4 meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.
CONSULTA A LAS AAPP Y PERSONAS INTERESADAS	El Órgano Ambiental, consultará a las AAPP y personas interesadas (Máximo 45 DÍAS DESDE LA RECEPCIÓN de la solicitud del informe. Paso el plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el Informe Ambiental Estratégico.)	
ELABORACIÓN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	El órgano ambiental formulará el IAE conforme a los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013 Puede resolver que la modificación menor del plan debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, elaborando un documento de alcance teniendo en cuenta las consultas realizadas no siendo necesario someter el documento a las consultas previas de este procedimiento. En este caso se sigue la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.	
PUBLICACIÓN DEL IAE	Una vez formulado el IAE, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al BOE/BOC	15 días hábiles
PUBLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN O APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN	El Órgano Sustantivo remitirá para su publicación en el BOE/BOC: La resolución por la que se aprueba la modificación menor del plan y una dirección electrónica con el contenido íntegro del mismo. Una referencia al BOE/BOC en el que se publique el IAE	15 días hábiles

La competencia para la aprobación definitiva de la Modificación Menor la ostenta el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

### **1.9. LEGISLACIÓN SECTORIAL**

Al presente documento, en cuanto a su consideración de MM le es de aplicación el siguiente marco legal:

#### **1.9.1. DE CARÁCTER SUSTANTIVO**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias
- Las Disposiciones Adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las Disposiciones Finales primera y tercera de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y en los Recursos Naturales.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental
- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. (B.O.C. nº17, de 26 de enero de 2005), en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (Vigente en el momento de la redacción del Borrador).
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de Ordenación de Sistemas de Planeamiento en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (Vigente en el momento de la redacción del Borrador).
- Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. . (Vigente en el momento de la redacción del Borrador).
- Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias
- Decreto 183/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que regirá supletoriamente del anterior, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

#### **1.9.2. DE CARÁCTER SECTORIAL**

- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial

- Asimismo, se respetará lo dispuesto en la Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres, en el sentido de que la presente MM no produce efectos, ni positivos ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; a estos efectos se elaborará por el órgano competente, el preceptivo informe de impacto de género.
- De conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/2014 de 14 de julio de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias, se elaborará por el órgano competente, un informe de Impacto Empresarial.
- Ley 9/1.991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias.

### 1.9.2.1. TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL DE CANARIAS Y REGULADORA DE LA LICENCIA COMERCIAL

Con fecha 21 de abril de 2012 se promulga el Decreto por el que se aprueba el *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial*, en la que se establecen una serie de determinaciones mediante las que se regula el otorgamiento de la licencia comercial. En cuanto a los Principios rectores, en el artículo 2 de dicho cuerpo legal, se relacionan entre otros, los siguientes:

1. *La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la necesaria ordenación y equilibrio territorial, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual.*
2. *La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos, reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios que congestionen las infraestructuras públicas.*
3. *La promoción de un modelo comercial que ofrezca las mismas posibilidades de accesibilidad y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.*
4. *El acceso en condiciones de igualdad a las diferentes fórmulas de implantación comercial.*
5. *El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso escaso natural singular.*
6. *La cooperación interadministrativa para alcanzar la coordinación de las diversas actuaciones sobre el sector del comercio sometido a esta ley.*

A su vez, en el Art.43 se establecen los Criterios y Requisitos para la concesión de licencia comercial en los siguientes términos:

1. *La resolución de otorgamiento de la licencia comercial deberá estar condicionada al cumplimiento por el solicitante de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales o el planeamiento territorial aplicable, en su caso, de la isla en que pretenda implantarse el gran establecimiento comercial o el centro comercial.*
2. *El consejero competente en materia de comercio concederá o denegará motivada y razonadamente las solicitudes de licencia comercial con el objetivo básico de garantizar la protección del consumidor y una correcta distribución territorial de los establecimientos comerciales en Canarias.*
3. *Dicha resolución deberá tener en cuenta los siguientes criterios atendiendo al principio de imperioso interés general:*
  - 1º *La contribución del proyecto al equilibrio interterritorial y medioambiental.*
  - 2º *El impacto sobre el territorio, teniendo en cuenta la incidencia de la red viaria, la accesibilidad con el establecimiento comercial, así como la dotación en la zona de estacionamientos u otros servicios.*
  - 3º *Las medidas previstas por el promotor, encaminadas a mejorar el acceso al establecimiento comercial, que posibilite su articulación con el transporte público y contribuya a la movilidad de la zona.*

*4ª La previsión de soluciones de conexión y acceso, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y estacionamientos a su costa, así como terminarlas antes de la puesta en funcionamiento del centro.*

*5ª Las medidas previstas por el promotor encaminadas a la sostenibilidad ambiental, las relacionadas con la gestión de residuos, calidad acústica, la utilización de fuentes de energías renovables para el abastecimiento y el consumo energético, así como el uso racional de la energía.*

*6ª La generación o mejora de redes de distribución y logística propias que redunden en mejora del medio ambiente.*

*7ª La inclusión en el proyecto de compromisos firmes a favor de los derechos de los consumidores y usuarios, tales como la adhesión al sistema arbitral de consumo.*

*8ª La incorporación al proyecto de nuevas tecnologías de la información, de tal manera que permita mejorar la información a los consumidores.*

Conforme a lo previsto en el Art. 48 la licencia municipal de obras de los grandes establecimientos comerciales y centros comerciales estará condicionada a la previa obtención de la licencia comercial.

En el Art. 54 se establecen las condiciones de planificación territorial de los Grandes Establecimientos Comerciales (grandes establecimientos comerciales y centros comerciales):

*1. Los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales previstos en la Directriz de Ordenación General número 136 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, o el planeamiento territorial aplicable deberán complementar y desarrollar los criterios contenidos en el artículo 43 pero no podrán contradecirlos. La aprobación por la COTMAC de estos planes se habrá de producir con anterioridad al trascurso de un año a partir de la promulgación de la Ley Reguladora de la Licencia Comercial (diciembre 2010) de acuerdo con la Disposición final primera. Seis años después de la fecha establecida, se desconoce cuándo se producirá tal aprobación.*

*2. Los Planes deberán ordenar la implantación de grandes establecimientos comerciales y centros comerciales de acuerdo con los siguientes criterios:*

*1) Impacto sobre el sistema viario afectado, previsión de conexiones y accesos, así como efectos en la movilidad de personas y de los medios de transporte.*

*2) Impacto sobre otras infraestructuras y servicios públicos afectados.*

*3) Impactos negativos significativos de la implantación sobre el entorno urbano y el medio natural.*

*4) Incidencia en materia de contaminación atmosférica y lumínica de conformidad con la especial protección que otorga la legislación estatal al cielo del Archipiélago.*

Así la Disposición Transitoria Primera, establece que hasta tanto se aprueben los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales - PTEGEC's-, previstos en el artículo 54, la concesión de licencia comercial habrá de llevarse a cabo teniendo en cuenta las determinaciones del planeamiento municipal, siempre que no entre en contradicción con los criterios establecidos en el apartado 3 del artículo 6. En cumplimiento del precitado Art. 54 estos planes iniciaron su formulación en 2009 y han quedado paralizados en la Consejería de Industria y Comercio.

La Disposición Final Primera establece que en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 12/2009, la COTMAC deberá aprobar los PTEGEC's de ámbito insular. Como hemos comentado dicho precepto tiene una desviación temporal de ocho años.

La Adaptación del PIOT a las derogadas Directrices de Ordenación General no incorpora las determinaciones de esta Ley autonómica en términos que afectan a la duplicidad y complejidad de los procedimientos.

De lo expuesto cabe concluir la directa incidencia de la legislación sectorial autonómica en el presente proceso de Ordenación Pormenorizada de la AD-16 y en particular en los siguientes aspectos:

1. *La formulación de los PTEGEC's acumula un retraso de seis años sin que haya habido ninguna resolución que lo motive y/o se haya ocupado de prorrogar el plazo establecido por Ley.*
2. *La Disposición Transitoria Primera de la LRLC habilita para otorgar licencia comercial en base al planeamiento urbanístico hasta tanto de aprueben los PTE's.*

### 1.9.2.2. IMPACTO DE GÉNERO

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2 disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

Dichos preceptos constitucionales, se positivizan en la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, disponiendo dicho texto legal, que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes; esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley Orgánica establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda.

El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

A nivel local, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, ha aprobado el III Plan de Igualdad entre mujeres y hombres – 2018-2021- con la finalidad de

*“...impulsar el desarrollo de una ciudad en la que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida..”*

Concretamente, el área 8 de dicho Plan: “Relaciones con el medio. Seguridad Ciudadana, Movilidad, Urbanismo”, contempla los siguientes objetivos:

- Visibilizar a las mujeres del Municipio en la historia y desarrollo de la ciudad Ayuntamiento, Igualdad, Urbanismo.
- Integración Social.
- Incorporar la perspectiva de género en la planificación y organización en el entorno urbano.

Y promueve las siguientes actividades (a nivel de Movilidad y Policía Urbana):

- Realización de estudios sobre la utilización y las necesidades de hombres y mujeres con respecto al transporte urbano.
- Incorporación de medidas que aumenten la seguridad como iluminación de las paradas, ubicación correcta de las paradas,...
- Mejora en el servicio de transporte público en lo referido a horarios, itinerarios y adaptabilidad de las Guaguas.
- Eliminación de barreras arquitectónicas, adaptando los espacios públicos a personas con movilidad reducida y/o aquellas que transportan coches de bebé, carros de compra, sillas de ruedas...
- Fomento de estudios de adecuación de espacios públicos con especiales características de riesgo (túneles, pasadizos,...).
- Análisis de las distintas necesidades de hombres y mujeres, incluyendo consultas públicas, en cuanto a la utilización de los equipamientos y servicios municipales, así como el diferente impacto que tiene sobre hombres y mujeres el planteamiento de elementos como la red de alumbrado, señalización, accesibilidad, etc.
- Participación activa de la ciudadanía en el desarrollo de la organización de la ciudad.
- Incorporación de criterios de seguridad y visibilidad en el diseño y construcción de edificios y espacios urbanos (plazas, parques, zonas peatonales).
- Fomento, en la planificación, de la creación de espacios de recreo, zonas verdes, corredores verdes, red verde, etc. en áreas cercanas a colegios y a lugares especialmente transitados.

En virtud de la Ley 3/2007, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres es un principio informador del ordenamiento jurídico y, como tal, se integrará y observará en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas. El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

A nivel autonómico, la Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, recoge en su artículo 4.1 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres, lo que supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, en el ámbito educativo, económico, político, social, laboral y cultural, en particular, en lo que se refiere al empleo, a la formación profesional y a las condiciones de trabajo.

Concretamente, el artículo 57 de la Ley Canaria: vivienda, urbanismo y planeamiento dispone que los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos, y para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente y en el Plan de Igualdad de Oportunidades de Las Palmas de Gran Canaria, el presente documento se someterá a información pública y consulta de las administraciones sectoriales implicadas, concretamente, al Instituto Canario de Igualdad a fin de que por este Organismo se lleven a cabo las consideraciones que se estimen pertinentes, de cara a la consecución de las acciones y objetivos que éste promueve.

Será el proyecto edificatorio que finalmente se materialice en la parcela, así como los Espacios Libres y las obras de urbanización que se diseñen y ejecuten respectivamente, en la actuación edificatoria pertinente, los que deban dar cumplimiento a lo dispuesto en las políticas de igualdad diseñadas por la legislación y por el Plan: sobre todo lo dispuesto a condiciones de accesibilidad y seguridad.

### 1.9.2.3. IMPACTO EMPRESARIAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias, la propuesta de ordenación y los usos que desde la presente MM se recogen comportan un impacto más que positivo en el tejido empresarial de la Comunidad Autónoma de Canarias, y no se producen distorsiones de las condiciones de competencia en el mercado ni afección a las pymes.

En lo que respecta a las determinaciones urbanísticas de carácter normativo, no se recoge mención alguna – ni expresa ni tácita – sobre la constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las pequeñas y medianas empresas, por lo que el impacto es nulo.

En la estructura general y en el régimen urbanístico del suelo, debido al ámbito al que se ciñe la presente Modificación, se propicia e incrementa la posibilidad de implantación de usos terciarios. Los objetivos y criterios que se persiguen con la presente Modificación favorecen la inversión privada al establecer varias “áreas de oportunidad” para la implantación de equipamientos terciarios: comerciales, oficinas, turístico alojativo...de diversa índole, así como de usos residenciales.

Además, no se establecen ningún tipo de precepto que produzca distorsión en las condiciones de competencia en el mercado ni afección sobre las pequeñas y medianas empresas. Todos los procesos que se regulan en la misma que atañen a la iniciativa privada, tanto individual como empresarial, e incluso a los procesos administrativos e interadministrativos no vulneran las condiciones del mercado.

En todo caso, puede considerarse que estas medidas refuerzan la transparencia y publicidad de los actos públicos, incidiendo positivamente en la libre competencia empresarial produciéndose un impacto positivo en la transparencia del mercado.

La materia que se regula no tiene incidencia negativa en la unidad de mercado de Canarias, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio español y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

## 2. TRÁMITE DE CONSULTA DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

### 2.1. INFORMES RECIBIDOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Mediante Resolución núm. 51380/2018 de 20 de diciembre del Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo se acuerda la iniciación del expediente del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 Plaza América – Cayetana Manrique (Mesa y López), y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes.

La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, sometió el Borrador de la MM y el Documento Ambiental Estratégico a consulta de las Administraciones Sectoriales competentes y personas interesadas durante el plazo de 45 días.

Las Administraciones que emitieron sugerencias se concretan en las siguientes:

- CABILDO DE GRAN CANARIA: Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras y Deportes. Servicio de Obras Públicas e Infraestructuras.
- CABILDO DE GRAN CANARIA: Consejería de Área de Política Territorial y Arquitectura. Servicio Insular de Planeamiento.
- GOBIERNO DE CANARIAS: Consejería de Obras Públicas y Transportes. Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes.

### 2.2. SINTESIS DE LOS INFORMES EMITIDOS EN LA CONSULTA

#### 2.2.1. **CABILDO DE GRAN CANARIA: Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras y Deportes. Servicio de Obras Públicas e Infraestructuras.**

En el informe emitido por este Servicio se acaba concluyendo que “...la actuación no afecta a las franjas de protección de la GC-2, en base a lo establecido en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y el Reglamento que la desarrolla”.

#### 2.2.2. **CABILDO DE GRAN CANARIA: Consejería de Área de Política Territorial y Arquitectura. Servicio Insular de Planeamiento.**

Del informe emitido por el Servicio Insular de Planeamiento, cabe destacar lo siguiente:

- Manifiesta que no se aporta un extracto con las actuaciones previas que forman parte del Expediente Administrativo (el artículo 164.3 exige que en el expediente conste la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación).
- Se advierte que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 4/2017, se exige como parte del contenido mínimo del documento “análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa”.
- Respecto a la adecuación de la MM al PIO/GC, se concluye la necesidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 160 y 256 de la Normativa del Volumen IV y con lo dispuesto en el PTE-22: Plan Territorial Especial del Corredor de Transporte Público.

### 2.2.3. GOBIERNO DE CANARIAS: Consejería de Obras Públicas y Transportes. Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes.

Este informe, se pronuncia por separado respecto a las cuestiones territoriales y medioambientales de la ordenación, disponiendo respecto a las primeras que se informa FAVORABLE por no afectar a carreteras de interés regional; y expresando respecto a las segundas que “...habrá de ser el Órgano Ambiental correspondiente el que determine cuáles son las medidas correctoras que se deban establecer en el Informe Ambiental Estratégico de la figura de planeamiento...”.

#### 2.3. CONSIDERACIONES SOBRE LAS CONSULTAS

El informe emitido por el Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria es el único que contiene consideraciones a tener en cuenta en el documento que ahora se tramita.

Respecto a la necesidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 140 y 164.3 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se ha incorporado a la presente MM el requerimiento realizado por el Órgano Ambiental, incluyendo un apartado específico de Estudio de Integración Paisajística en el que se aglutina la información existente en el Documento ambiental sobre esta temática; y por otro lado, consta como Anexo I de la Memoria de Información las certificaciones registrales pertinentes a fin de llevar a cabo lo mencionado en el artículo 164.3.

Finalmente, en lo que concierne a dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 160 (Infraestructuras del Transporte Terrestre – Criterios sobre la ordenación y el trazado de un sistema de transporte colectivo con infraestructura propia y modo guiado) y 256 (Acciones Estructurantes a desarrollar mediante Planes Territoriales Especiales) de la Normativa del PIO/GC, ha de tenerse en cuenta que el Plan Territorial Especial “Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Arucas” se encuentra en Fase de Avance, sometiéndose a participación pública tanto el instrumento como el Informe de Sostenibilidad Ambiental, mediante Anuncio de 22 de Febrero de 2011 (BOC nº 5255 de 14 de marzo); por lo tanto se trata de un instrumento de planeamiento que se encuentra desde hace más de ocho años, en un estado de tramitación en el que no se ha optado por modelo alguno, por lo que difícilmente se puede hablar de adaptación al mismo, cuando además, el propio Cabildo asume en su informe que: “Se debe tener en cuenta que, como parte consustancial al desarrollo del expediente de tramitación del citado instrumento de ordenación (PTE-22) en fases posteriores se pueden producir variaciones del trazado definitivo y afectar a la reordenación del ámbito modificado por el PGO”.

No obstante, si se decidiera continuar con la tramitación de dicho instrumento de planeamiento (en caso de no optar por reiniciar el procedimiento para adecuarse a la legislación vigente) antes de llevarse a cabo la aprobación definitiva de la presente MM; y consecuentemente se lleve a cabo un trazado definitivo de la infraestructura propuesta, se reformulará ésta a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en aquél.

## 3. NORMATIVA DE ORDENACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Respecto a la Ordenanza de aplicación a la AD 16, es de aplicación la NORMA ZONAL M, concretamente el Capítulo 5.8 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada establece que esta Ordenanza

*“Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Colectiva, sobre alineación oficial, normalmente entre medianeras y conformando manzanas cerradas.*

*Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión mínima de las parcelas que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial.”*

## 4. PROCEDENCIA Y OBJETIVOS

### 4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

#### 4.1.1. LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN EN LAS CIUDADES

Desde la aprobación del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana*, se vino a dar solución a una serie de procesos urbanos, que si bien necesarios, carecían de las herramientas o mecanismos de gestión para poder llevar a cabo operaciones urbanísticas de gran relevancia en las principales ciudades españolas. Una vez se ha llegado a los procesos de madurez de las ciudades, la minoración de los procesos expansivos de crecimiento y la incipiente necesidad de regenerar, renovar y rehabilitar tejidos urbanos deteriorados, se requiere de los mecanismos que, una vez habiendo llegado el suelo a su fase finalista de gestión teniendo la consideración de suelo urbano consolidado, permita de nuevo desarrollar actuaciones de transformación relevantes en el seno de nuevas formas de pensar la ciudad. Si bien las épocas de desarrollismo dan paso a los procesos de regeneración, las demandas de suelo están aumentando de nuevo y las necesidades de los ciudadanos ambicionan ciudades con mayor calidad en sus espacios urbanos y nuevos modos de incorporar usos más acordes con los tiempos. Para estos procesos se nos presentan diversos escenarios:

1. Actuaciones de regeneración de tramas urbanas deterioradas.
2. Concentración edificatoria y esponjamiento para recuperar espacios para el ciudadano.
3. Incorporación de actividades de gran repercusión estructural, comerciales y recreativas.
4. Desarrollo de proyectos singulares que identifiquen las ciudades.

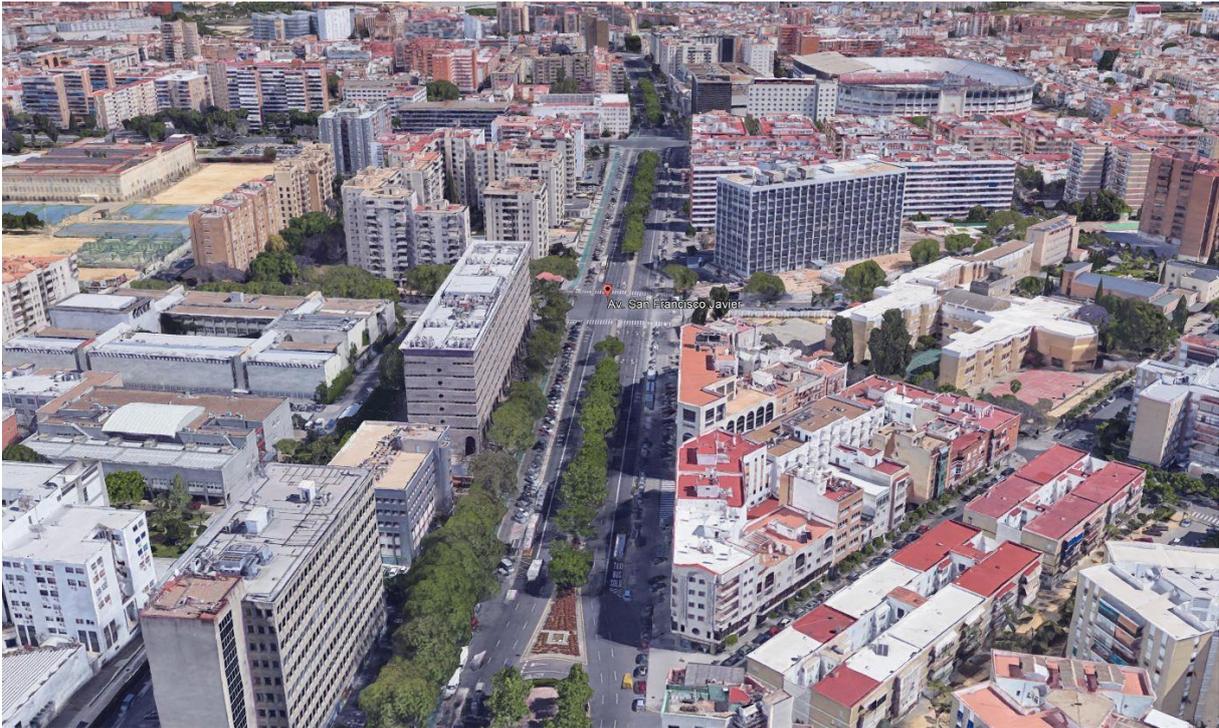
Las ciudades más importantes ya se anticiparon a estas operaciones con grandes avenidas y actuaciones edificatorias que marcarán la imagen de la memoria de éstas. Para el caso de las ciudades de segundo nivel y con fuertes expectativas de desarrollo, hoy sí se plantea la planificación como la herramienta eficaz que, unida al marco normativo vigente, permite las garantías de que el interés general y los nuevos aprovechamientos revertirán en el bienestar social y la mejora de las ciudades.



*Avenida de Andalucía, Málaga*



*Avda. Diagonal Barcelona*



Avda. san Francisco Javier, Sevilla



Torres KIO, Madrid

#### 4.1.2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La vigente ficha de regulación de la AD 16 pone de manifiesto el papel estratégico que juega este ámbito como pieza de remate de la *“operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio”*, inmerso desde hace años en un proceso de renovación urbana.

Las perspectivas visuales desde la Avda. Mesa y López tras su ampliación convierten a esta manzana en un lugar privilegiado, como remate singular en el punto de encuentro entre la vieja y la nueva trama urbana.

La regulación actual de la AD 16 establece una ordenación finalista, cuyos parámetros urbanísticos definen una única solución volumétrica posible, imposibilitando otras propuestas arquitectónicas que, respetando los parámetros que garanticen la integridad ambiental y paisajística, podrían aportar soluciones de gran calidad.

En consecuencia, con el objeto de potenciar el papel estratégico de la manzana en su entorno mediante una propuesta arquitectónica de calidad, se ha considerado conveniente ajustar los parámetros urbanísticos de la ficha, incorporando una regulación que, manteniendo los parámetros que garantizan la integración ambiental y paisajística de la edificación en el entorno urbano (altura y ocupación), permite mayor libertad a la hora de proponer soluciones arquitectónicas singulares de alta calidad proyectual, que mejoren la organización y composición de los volúmenes y espacios libres dentro de la parcela.

Desde este punto de vista, la modificación permite una mejor configuración del espacio libre, tanto público como privado, que en la regulación actual se ubica encapsulado, sin continuidad visual entre el espacio libre público y el privado. La nueva ordenación propuesta por la Modificación establece la continuidad visual del espacio libre público y privado recualificando el espacio urbano.

Otra de las motivaciones de la Modificación es el incremento de suelo público calificado en el PGO'12 dentro de los usos de viario y espacio libre público, que se hace necesario adquirir por el Ayuntamiento para desarrollar el PGO. De este modo se amplía el suelo incluido dentro de la Actuación de Dotación, para formar parte de la gestión futura en el desarrollo de la propuesta.

#### 4.1.3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

En el ejercicio discrecional que debe llevar a cabo el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para acoger los objetivos que presiden la presente Modificación, a través del ius variandi, la ordenación que ahora se propone y que ya se ha descrito a lo largo de este documento, resulta la más lógica y coherente con el interés público, y no incurre en modo alguno en arbitrariedad o desviación injustificada respecto al PGO vigente; en este sentido resulta evidente que cualquiera de las motivaciones expuestas anteriormente para la formulación de esta Modificación refleja el interés público presente en la misma: en el sentido expuesto, la recualificación del paisaje urbano, mediante la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos necesarios para la ampliación del viario estructurante que constituye la Avda. de Mesa y López y de espacios libres con clara vocación de uso y disfrute público, la definición de la fachada urbana con propuestas arquitectónicas de calidad que garantizan la integración paisajística del conjunto; así como el reajuste en la delimitación del ámbito a raíz de la aportación de nuevas parcelas, son aspectos que responden al interés público de la Modificación propuesta.

Por otro lado, es obvia la existencia de un interés privado en la presente Modificación. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, dicho interés no solo no contraviene el interés público descrito, sino que, al contrario, se trata de estimular a los administrados para que cumplan objetivos privados al tiempo que redundan

en el interés general. Dicha circunstancia es la base que fundamenta las actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano, en concreto en los procesos en los que se produce un incremento de plusvalía de la cual derivan deberes del promotor que redundan en la comunidad. Es también una forma de invertir en los suelos ya ocupados, preservando que los nuevos desarrollos no agoten un nuevo suelo, recurso ya de por sí, escaso en Canarias.

Se concluye pues, que se trata más bien de una coyuntura de intereses concurrentes que darán lugar mediante la presente MM, a la resolución de una importante pieza urbana para la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

#### 4.1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente Modificación Menor, incorpora, siguiendo el mandato establecido en el artículo 305 de la Ley 4/2017 una Memoria de Viabilidad Económica, recogida en el Tomo II.

Tal y como dispone dicho artículo, el contenido previsto de dicha Memoria viene recogido en la “*legislación estatal*”. Esta remisión debe entenderse a lo dispuesto en el *Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre*; concretamente a los apartados 4 y 5 del artículo 22 que respectivamente disponen que:

##### Apartado 4:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

##### Apartado 5:

*“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos”:*

*a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, suelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

*c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

*El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas. Concretamente, en el punto 9.1, incorpora el documento denominado: "Estudio de las consecuencias sociales y económicas de la implantación de la propuesta. Informe de viabilidad económica".*

El contenido sombreado viene a significar que el contenido mínimo que debe contener este documento, ha sido declarado nulo por Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017 de 14 de diciembre (RTC 2017/143).

#### 4.2. **OBJETIVOS**

El desarrollo de la Actuación de Dotación 16, se enmarca en la estrategia de ordenación del PGO'12 y más concretamente en las determinaciones relativas a la prolongación del viario estructurante de la Avda. Mesa y López. Partiendo de esta determinación de carácter estructural por afectar a una vía urbana de primer orden, la Modificación Menor abordará aspectos referidos a la ordenación pormenorizada, así como a las determinaciones necesarias para el desarrollo del proyecto arquitectónico que en dicho suelo se desarrolle. Los objetivos que justifican esta Modificación son los siguientes:

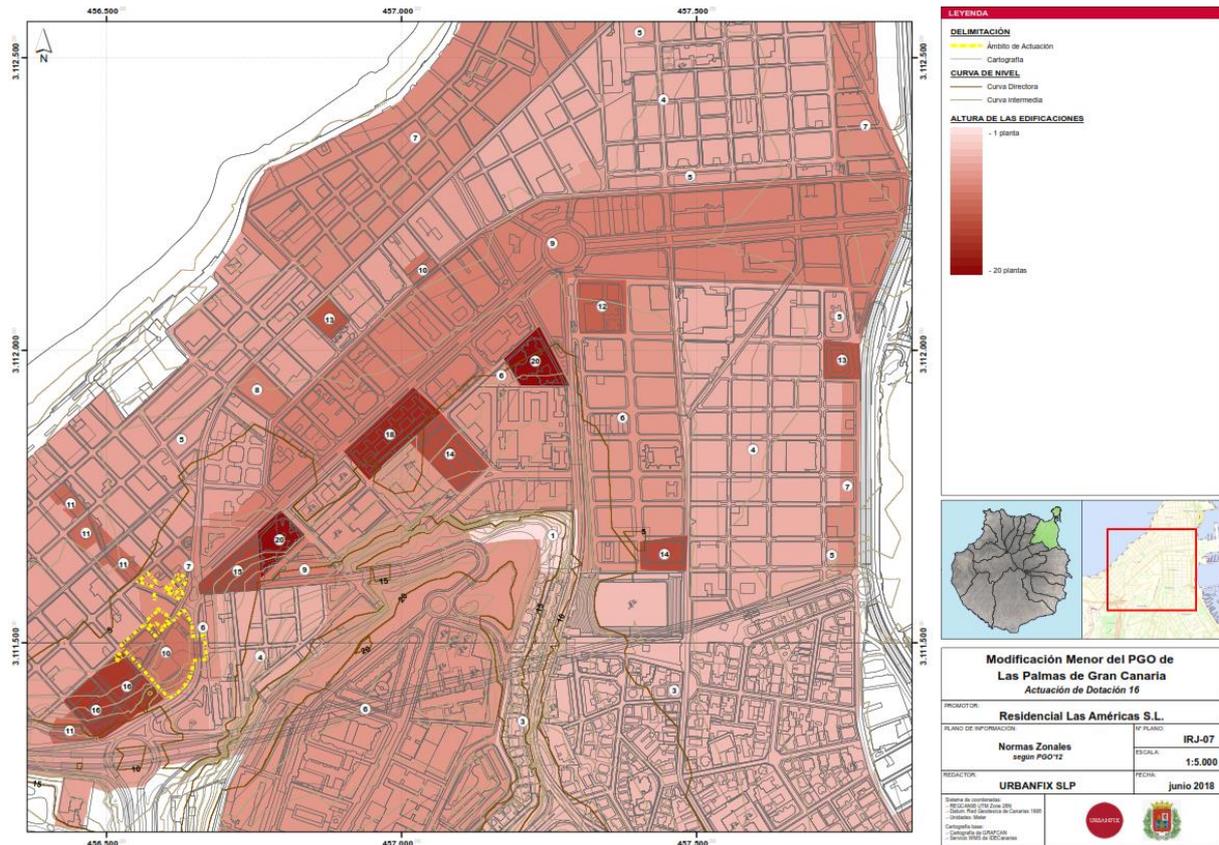
- Ordenación de los volúmenes edificables, alturas de la edificación, rasantes, ocupaciones y retranqueos. Además, se completarán las determinaciones contenidas en el PGO'12 referente a aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación.
- Reajuste del ámbito de actuación con la finalidad de ajustar el suelo necesario para dar cumplimiento a las nuevas determinaciones de ordenación incorporando tres fincas propiedad privada: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador 84
- Adaptación de la Actuación de Dotación a la legislación sobrevenida.
- Adecuación urbana de la propuesta con la mejora de la integración paisajística.

## 5. **ORDENACIÓN DE LA AD-16**

### 5.1. **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

La ordenación estructural tiene por objeto la determinación de la capacidad y singularidad que deben presentar determinadas zonas de la ciudad que, por su relevancia frente a los procesos de transformación urbanística deben tener la capacidad de orientar la ordenación urbanística y la planificación para conseguir situaciones urbanas más complejas conquistando los espacios públicos que recualifican las ciudades.

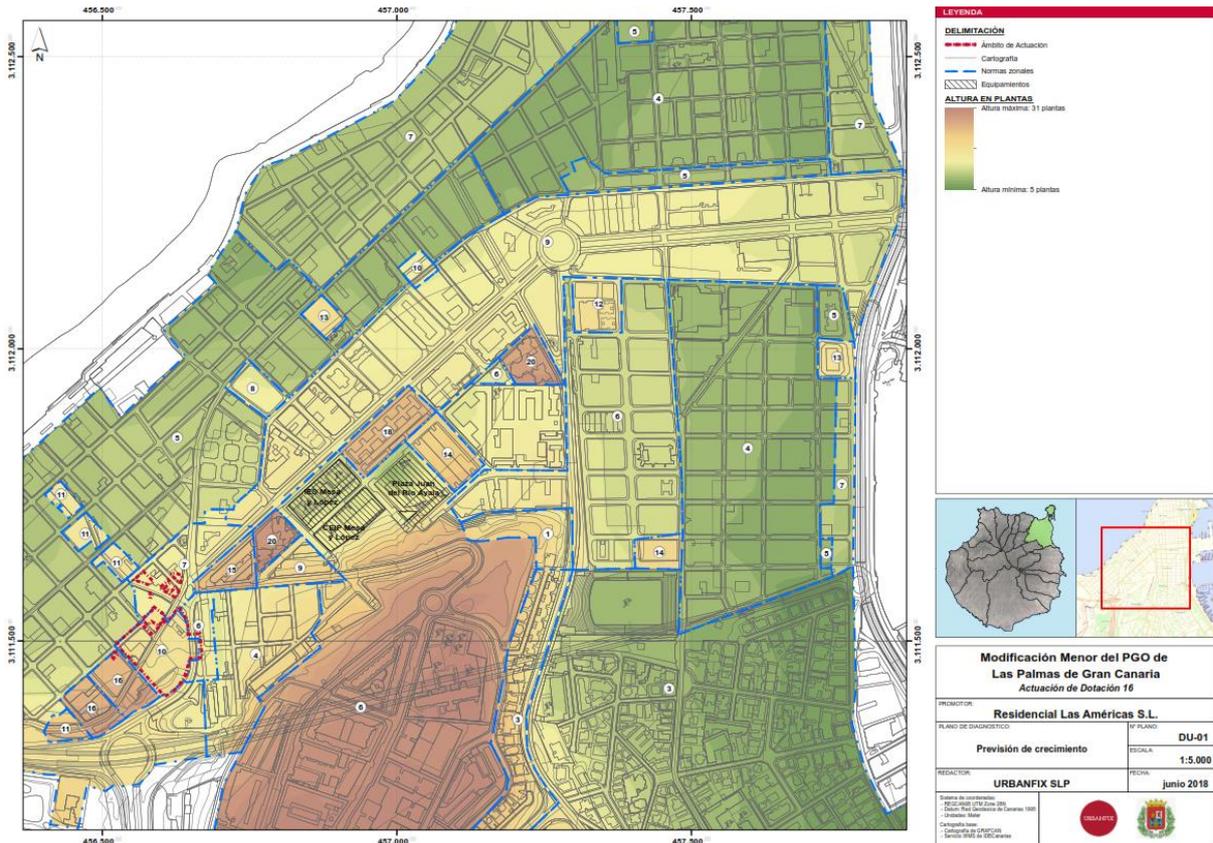
En base a esta circunstancia se ha analizado el área en que se inserta la AD-16, para determinar su casuística, usando para ello, la distribución de las ordenanzas zonales, con la representación de la altura asignada por el planeamiento, dando como resultado unas conclusiones que, posicionan a la Avenida Mesa y López, como un eje reconocible en la trama urbana, cuyos procesos y usos, han dado lugar a un eje de actividad comercial y de interés turístico, tal y como se recoge en el PGO'12. Añadido a este análisis, se detectan elementos singulares que, de forma espontánea y aislada, son elementos de mayor altura y que configuran el sky-line de la ciudad de Las Palmas.



Tras el anterior análisis y, visto que la lectura de las ordenanzas zonales, no son suficientes para determinar el volumen aparente que se genera en la ciudad, se ha procedido a fusionar las alturas de la edificación con la hipsometría, para determinar lo que sería el volumen aparente de la ciudad. Con ello se destacan los desarrollos a cota del litoral de los barrios desarrollados a otra cota como Escaleritas y La Minilla.

Nuevamente se determinan los focos de mayor altitud que constituyen focos visuales y se observa cómo nuevamente la Avenida Mesa y López se configura como un eje con edificaciones relevantes, tamaños de manzanas mayores y más altura que el resto de la ciudad baja.

Cuando el PGO'12 adopta la decisión de dar continuidad a este eje urbano y de actividad, aprovecha la oportunidad para poder concentrar las edificaciones y conseguir espacios libres que, en continuidad con esta avenida amplifiquen los usos y las vistas. Forman parte de esta propuesta el conjunto de Actuaciones de Dotación que discurren en el trazado de esta nueva ampliación propuesta AD-12, AD-13, AD-14, AD-15 y AD-16.



## 5.2. ALTERNATIVAS

El presente documento de ordenación pormenorizada de la AD-16 solo aborda las alternativas de ordenación de carácter pormenorizado, ya que las estructurales vienen recogidas por el PGO'12 vigente, entendiéndose las aportadas, como complementarias a las anteriores.

La ordenación presenta una serie de parámetros que no se pretende sean objeto de alteración, como son la superficie de la parcela edificable, y los usos cualificados y/o compatibles. Por esta razón, las Alternativas presentadas, viables técnica, económica y ambientalmente, versarán sobre aspectos que emanan directamente de los objetivos marcados para esta Modificación.

### 5.2.1. LA ALTERNATIVA 0.

La Alternativa 0 se corresponde con la ordenación del PGO'12 vigente.

La superficie del ámbito en esta propuesta es de 12.507,00 m<sup>2</sup>.

Se trata de una propuesta finalista, determinando la formalización concreta de la edificación. El área edificable de la parcela se desarrolla alineada a fachada a lo largo de la calle Mario César, para continuar por la fachada de la ampliación de la Avda. Mesa y López. Parte de la edificación se desarrolla también en el interior de la parcela, ubicando en el centro una torre de 10 plantas (M10).

La ficha que desarrolla los parámetros normativos recogidos para la AD-16 son los siguientes:

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

**ÁREAS DIFERENCIADAS**

**AD-16**

Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"

hoja 1 de 2

Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado

Sector urbanístico: 07 Guanarteme

Distrito: Puerto - Canteras

Barrio: Guanarteme

Hojas RS/GS: 12-O, 13-O

**DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL**



**OBJETIVOS**

Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General. La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes, aunque de forma genérica, es decir, sin la concreta definición de la materialización de la misma. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación. La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.

**SISTEMA DE EJECUCIÓN**

Privado

**NORMA ZONAL y ORDENACIÓN**

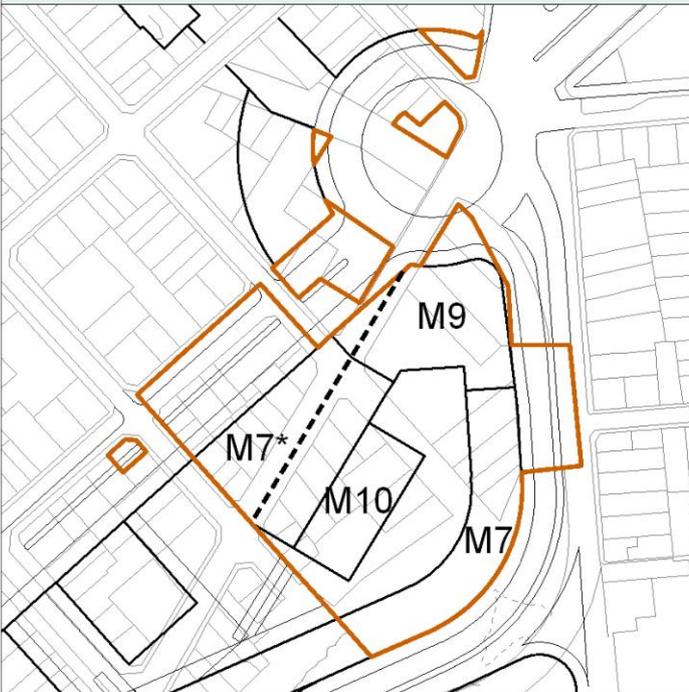
La Norma Zonal de aplicación es M7, M7\*, M9 y M10 con la formalización concreta que se grafía. La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la c/Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas que se aprovecha para ubicar una pieza edificada a modo de zócalo de dos plantas destinada a uso comercial, cuya cubierta se destina a un uso de espacio libre privado. El conjunto edificado cuenta con siete plantas en los frentes urbanos de Mario César y Prolongación de Mesa y López, diez plantas en la pieza más "vertical" e "interior" del conjunto con respecto a la segunda de las rasantes citadas y nueve alturas en la fachada de la Plaza de América. La pieza de siete plantas con fachada a Mesa y López cuenta con una "antesala" porticada con una altura de al menos 5m, de modo que se conserva en planta baja la antigua alineación de la c/ Fernando Guanarteme.

**OBSERVACIONES**

Además de los objetivos expuestos, la intervención supone la renovación conjunta de dos manzanas, en lo que es al mismo tiempo el remate de la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación. El volumen propuesto no supera la edificabilidad neta consolidada de 6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en relación con las parcelas de origen, que suman 7.906,58 m<sup>2</sup>. En el convenio habrá de garantizarse la incorporación de todas las fincas originales. La propuesta efectuada es compatible con las determinaciones de las Directrices que recomiendan el crecimiento en altura buscando un menor consumo de suelo.

NZ\* La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.

**PROPUESTA**



■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCECNC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS		AD-16
Denominación:	"PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"	hoja 2 de 2

#### FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN

Superficie del ámbito: 12.507,00 m<sup>2</sup>  
(7.906,58 m<sup>2</sup> de parcelas computables en origen + 3.955,04 m<sup>2</sup> de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/2004)

Superficie por uso:

Residencial:	M9 = 1.602,00 m <sup>2</sup>	(de los cuales 1.292,51 m <sup>2</sup> son espacio libre en PB cedidos en derecho de superficie)
	M7* = 2.302,51 m <sup>2</sup>	
	M7 = 1.700,00 m <sup>2</sup>	
	M10 = 1.025,00 m <sup>2</sup>	
	<u>5.337,00 m<sup>2</sup></u>	
<u>Espacio libre privado</u>	<u>2.049,00 m<sup>2</sup></u>	
	8.678,51 m <sup>2</sup>	(ocupación total en planta baja)
Viario:	3.828,49 m <sup>2</sup>	

Edificabilidad del ámbito:

Edificabilidad lucrativa:

Edificabilidad residencial:

M9 =	9.612,00 m <sup>2</sup> C
M7* =	14.137,00 m <sup>2</sup> C
M7 =	6.800,00 m <sup>2</sup> C
M10 =	7.175,00 m <sup>2</sup> C
	<u>37.724,00 m<sup>2</sup>C</u>

Edificabilidad terciaria:

9.715,48 m<sup>2</sup>C (edificabilidad computable según normativa comercial)

Edificabilidad lucrativa total: 47.439,48 m<sup>2</sup>C

Coefficiente edificabilidad lucrativa: 3,7930 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad dotacional: 0,00 m<sup>2</sup>C

Edificabilidad total: 47.439,48 m<sup>2</sup>C

Coefficiente edificabilidad total: 3,7930 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Cálculo de las cargas por cada nuevo metro cuadrado de techo de conformidad con la Disposición Transitoria 2ª del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo:

Suelo:	623,57 €/m <sup>2</sup> C
Urbanización:	18,26 €/m <sup>2</sup> C

Las alturas asignadas a la edificación son M7, M9 y M10, con la siguiente proporción:

M7	4.002,51 m <sup>2</sup>	60,37 %
M9	1.602,00 m <sup>2</sup>	24,16 %
M10	1.025,00 m <sup>2</sup>	15,46 %
Sup. parcela ocupada	6.629,51 m <sup>2</sup>	100%

La mayor altura (M10) se ubica en el centro de la parcela, en una pieza a modo de torre, que sobresale de forma puntual por encima del conjunto.



Como resultado de esta disposición volumétrica, el espacio libre interior de parcela se presenta fragmentado, y encerrado por la edificación. Por otra parte, dicho espacio libre interior mantiene continuidad con el Espacio Libre de la AD 12, pero no con el de la Plaza de América. De esta forma, la edificación se convierte en una barrera en la continuidad de los Espacios Libres del conjunto de las intervenciones previstas en la zona. La superficie del espacio libre privado de esta propuesta es de 2.049,00 m<sup>2</sup>, más 1.292,51 m<sup>2</sup> cedidos en derecho de uso como espacio libre y como servidumbre de paso.

En la fachada a la Avda. Mesa y López, la planta baja se retranquea siguiendo la antigua alineación de la calle Fernando Guanarteme, creando una zona de soportales.

Los usos previstos en esta propuesta son los que se recogen en la ordenanza zonal M, particularizando el destino de los usos y su proporción, sobre todo en aquel que requiere de su ordenación directa por ser un uso autorizable en el PGO´12, es el caso del terciario en la modalidad Comercial, en las subcategorías de Local comercial tipo II y Grandes superficies:

Edificabilidad Residencial	37.724,00 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad terciaria	9.715,48 m <sup>2</sup> c
Espacio libre privado	2.049,00 m <sup>2</sup> s
Viarío	3.828,49 m <sup>2</sup> s
Espacio libre cedido en derecho de superficie	1.292,51 m <sup>2</sup> s
Superficie total lucrativa	47.439,48 m <sup>2</sup> c

### 5.2.2. LA ALTERNATIVA 1.

La superficie del ámbito en esta propuesta es de 13.005,15 m<sup>2</sup>, superficie resultante tras el reajuste del ámbito de actuación incorporando tres fincas propiedad privada: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador 84.

En este caso, se trata también de una propuesta finalista, determinando la formalización concreta de la edificación. La propuesta propone la distribución de la edificación en tres piezas con alturas de diez (10) y ocho (8) plantas (M10 y M8), paralelas entre sí y a la ampliación de la Avda. Mesa y López, sobre un zócalo que abarca las tres primeras plantas y se extiende ocupando todo el ancho de la parcela.

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión digitalizada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS		AD-16
Denominación:	"PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"	hoja 1 de 2

Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado	
Sector urbanístico: 07 Guanarteme	Distrito: Puerto - Canteras
Barrio: Guanarteme	Hojas RS/GS: 12-O, 13-O

**DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL**



**OBJETIVOS**

Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General.

La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes, aunque de forma genérica, es decir, sin la concreta definición de la materialización de la misma. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación.

La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.

**SISTEMA DE EJECUCIÓN**

Privado

**NORMA ZONAL y ORDENACIÓN**

La Norma Zonal de aplicación es M3, M8\* y M10\* con la formalización concreta que se grafia. La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la c/ Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas que se aprovecha para ubicar una pieza edificada a modo de zócalo con uso terciario, siendo la planta baja de clase comercial en todas sus categorías y, la planta primera y segunda, de oficinas. El uso residencial se dispone en tres piezas ubicadas sobre el referido zócalo, elevando siete plantas sobre este. El conjunto edificado cuenta con ocho plantas desde la rasante de Mario César y diez plantas plantas desde la de Mesa y López. La pieza alineada a Mesa y López cuenta con una "antesala" o espacio porticado con una altura libre en las dos plantas primeras, coincidiendo con la directriz del zócalo y conservando la visual de la calle c/ Fernando Guanarteme, en continuidad con el de las otras dos piezas longitudinales que vuelan sobre la Plaza del espacio libre, EL\*, de uso público y de titularidad privada que es continuidad con EL/AP que se localiza en torno a la Plaza América. La longitud de las referidas tres piezas viene determinador los límites físicos de la parcela, tal como se establece en la imagen, mientras que su anchura y la posición desus fachadas (excepto la de Mesa y López) estarán condicionadas por una separación mínima de 9 m entre ellas.

**OBSERVACIONES**

Además de los objetivos expuestos, la intervención supone la renovación conjunta de dos manzanas, en lo que es al mismo tiempo el remate de la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación.

El volumen propuesto no supera la edificabilidad neta consolidada de 6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en relación con las parcelas de origen, que suman 8.283,23 m<sup>2</sup>.

La propuesta efectuada es compatible con las determinaciones de las Directrices que recomiendan el crecimiento en altura buscando un menor consumo de suelo.

NZ\* La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.

**PROPUESTA**



■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS		AD-16
Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"		hoja 2 de 2
<b>FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN</b>		
<u>Superficie del ámbito:</u> 13.005,15 m <sup>2</sup> (7.906,58 m <sup>2</sup> de parcelas computables en origen + 3.955,04 m <sup>2</sup> de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/2004 + parcelas EL/AP situadas en Vergara 17 y 19 con 218,70 m <sup>2</sup> y 157,95 m <sup>2</sup> respectivamente + parcela situada en Salvador 84 con 121,50 m <sup>2</sup> )		
-Superficie ocupación total en planta baja:		8.678,51 m <sup>2</sup>
-Superficie Viario:		3.949,99 m <sup>2</sup>
-Superficie Espacio libre público:EL/AP		376,65 m <sup>2</sup>
<u>Superficie por uso:</u>		
Residencial:	M10*=	1.760,82 m <sup>2</sup>
	M10*=	1.791,53 m <sup>2</sup>
	M8*=	1.285,95 m <sup>2</sup>
Terciario:	M3*=	1.758,56 m <sup>2</sup>
Espacio libre de uso público de titularidad privada en continuidad con el de titularidad pública: EL*+EL/AP=4.033,51 m <sup>2</sup> (de los cuales 1.292,51 son espacio libre en planta baja EL/AP, cedidos en derecho de superficie)		
Espacio libre público:	EL/AP=	376,65 m <sup>2</sup>
Máxima ocupación del suelo en planta baja:		4.645,00 m <sup>2</sup> (53,52% de 8.678,51 m <sup>2</sup> )
<u>Edificabilidad del ámbito:</u>		
<u>Edificabilidad lucrativa:</u>		
<u>Edificabilidad residencial:</u>		
	M10*=	13.148,43 m <sup>2</sup> C
	M10*=	11.682,69 m <sup>2</sup> C
	M8*=	8.772,56 m <sup>2</sup> C
		33.603,68 m <sup>2</sup> C
<u>Edificabilidad terciaria:</u>		
	M3=	11.034,69 m <sup>2</sup> C (Edificabilidad computable según normativa comercial)
<u>Edificabilidad lucrativa total:</u> 44.638,37 m <sup>2</sup> C		
Coeficiente de edificabilidad lucrativa: 3,4323 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<u>Edificabilidad dotacional:</u> 0,00 m <sup>2</sup> C		
<u>Edificabilidad total:</u> 44.638,37 m <sup>2</sup> C		
Coeficiente de edificabilidad lucrativa: 3,4323 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<u>Cálculo de las cargas por cada nuevo metro cuadrado de techo:</u>		
Suelo:		623,57 €/m <sup>2</sup> C
Urbanización:		18,26 €/m <sup>2</sup> C

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación

Las alturas asignadas a la edificación son M3, M8 y M10, con la siguiente proporción:

M3	1.758,56 m <sup>2</sup>	26,66 %
M8	1.285,95 m <sup>2</sup>	19,50 %
M10	3.552,35 m <sup>2</sup>	53,84 %
Sup. parcela ocupada	6.595,86 m <sup>2</sup>	100%

Como resultado de esta disposición volumétrica, el espacio libre privado se sitúa en ambos extremos de la parcela: en contacto con la Plaza de América, y junto al lindero de la AD 12. Sin embargo, el conjunto edificado se sitúa ocupando todo el centro de la parcela por lo que no se genera conexión alguna entre el Espacio Libre de la AD 12 y la Plaza de América, que remata la red de Espacios Libres de la zona.



La superficie del espacio libre privado de esta propuesta es de 2.741,00 m<sup>2</sup>, más 1.292,51 m<sup>2</sup> cedidos en derecho de uso como espacio libre y servidumbre de paso.

Los usos previstos en esta propuesta son:

Edificabilidad Residencial	33.603,68 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad terciaria	11.034,69 m <sup>2</sup> c
Espacio libre privado	2.741,00 m <sup>2</sup> s
Viarío	3.949,99 m <sup>2</sup> s
Espacio libre cedido en derecho de superficie	1.292,51 m <sup>2</sup> s
Espacio libre público/AP (Vergara 17, 19 y Salvador 84)	376,65 m <sup>2</sup> s
Superficie total lucrativa	44.638,37 m <sup>2</sup> c

### 5.2.3. LA ALTERNATIVA 2.

La superficie del ámbito en esta propuesta es de 12.914,22 m<sup>2</sup>, superficie resultante tras el reajuste del ámbito de actuación resultante de la incorporación de tres fincas propiedad privada del promotor, objeto de cesión con ocasión de la presente Modificación: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador 84.

Con el objeto de favorecer la libertad proyectual que pueda dar lugar a soluciones arquitectónicas singulares que recualifiquen el entorno urbano, se establecen los parámetros de alturas, el coeficiente de ocupación, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, la edificabilidad máxima aplicable a la parcela edificable, y se grafía el área de movimiento de la edificación. El cumplimiento de estos parámetros garantiza la integración ambiental y paisajística de la actuación que se proponga, a la vez que ofrece un margen a la posibilidad de formalización de distintas propuestas arquitectónicas. Esto redundará en la posibilidad de implantar la mejor propuesta posible para esta parcela.

El área edificable de la parcela se desarrolla alineada a fachada, liberando el espacio central, destinado a espacio libre privado.

Las alturas asignadas a la edificación son M7, M9 y M10, con la siguiente proporción de superficies máximas para cada una de ellas:

M7	3.310,88 m <sup>2</sup>	56 %
M9	1.624,92 m <sup>2</sup>	27 %
M10	996,06 m <sup>2</sup>	17 %
Sup. parcela ocupada (*)	5930,98 m <sup>2</sup>	100%

En este caso, al existir una línea de movimiento de la edificación, este valor puede variar según si se ocupa el margen de los 3 m. hacia el interior del patio de manzana, no obstante, los porcentajes de cada altura se modificarán también a proporción, así la conclusión será la misma.

La mayor altura (M10) se ubica en el tramo final de la calle Mario César, hacia la Plaza de América, de forma que se absorba la pendiente de la calle en ese punto, permitiendo una transición fluida con la M9 situada en el remate.



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS		AD-16
Denominación:	"PLAZA DE AMÉRICA – CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"	Hoja 1 de 2

Clase y Categoría de suelo:	Urbano Consolidado	
Sector urbanístico:	07 Guanarteme	Distrito: Puerto - Canteras
Barrio:	Guanarteme	Hojas RS/GS: 12-O, 13-O

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	OBJETIVOS
------------------------------	-----------



Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos necesarios para la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General.

La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación.

La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.

La parcela se encuentra en el remate de este conjunto de actuaciones, en su contacto con la avenida Mesa y López. Se sitúa en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle, por lo que se requiere ocuparla con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva.

**SISTEMA DE EJECUCIÓN**

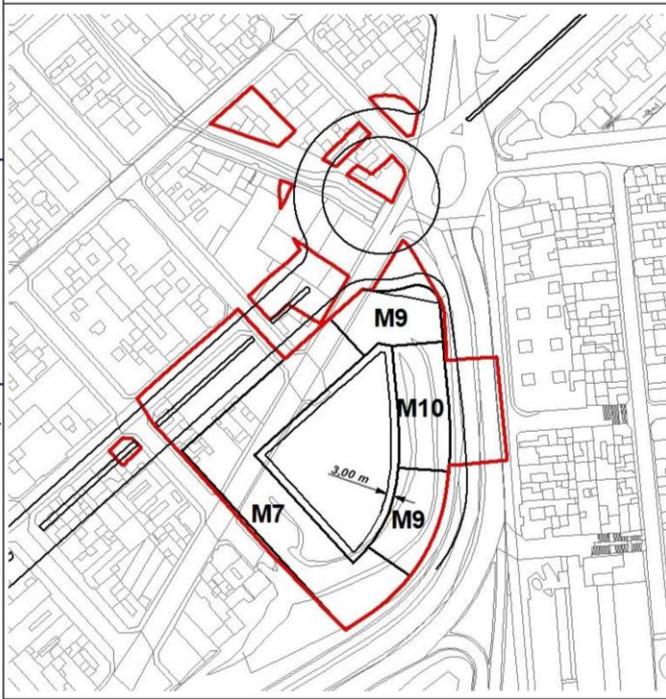
Privado.

**OBSERVACIONES**

La intervención se incluye en la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación.

NZ\* La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.

PROPUESTA	NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN
-----------	--------------------------



La Norma Zonal de aplicación es **M**, con las alturas máximas indicadas en el plano para cada rasante oficial de la parcela.

Se establecen las alturas, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, el coeficiente de ocupación y la edificabilidad máxima aplicables a la parcela. Será el proyecto edificatorio concreto el que deberá definir formalmente una solución arquitectónica de calidad. Se permitirá que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada.

La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la calle Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas. En el espacio libre de parcela, destinado a espacio libre privado, se permite el aprovechamiento de esta diferencia de cota con edificación bajo rasante con respecto a la C/ Mario César, a modo de zócalo, destinada a uso distinto del residencial, y cuya cubierta deberá ser accesible y destinada al espacio libre privado previsto, acondicionándose para tal uso.

El espacio libre privado deberá mantener la continuidad con el espacio libre público de la Plaza de América, mediante una solución arquitectónica que dé calidad al espacio urbano. Para ello, deberá existir una servidumbre de paso, con una altura mínima de metros mínima para resolver funcionalmente el acceso al espacio libre privado situado en el interior de la manzana.

Cuando la solución y excepcional calidad arquitectónica lo justifique, se utilizará un plano inclinado como remate del edificio para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo, sin superar en ningún punto las alturas máximas establecidas resultantes de la aplicación de la norma en cuanto al escalonamiento de la pieza. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45°.

En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación





Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

<b>ÁREAS DIFERENCIADAS</b>		<b>AD-16</b>
<b>Denominación:</b> "PLAZA DE AMÉRICA – CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"		Hoja 2 de 2

**FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN**

**Superficie del ámbito:** 12.994,48 m<sup>2</sup>s

Superficie de parcela para cómputo de edificabilidad 8.645,34 m<sup>2</sup>s  
 121,15 m<sup>2</sup>s correspondientes a la parcela C/ Salvador 84, que se incorpora al ámbito no incluida en el cómputo de la edificabilidad.  
 3.955,04 m<sup>2</sup>s de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/2004

Superficie de parcela urbanística edificable: **8.664,87 m<sup>2</sup> s**

Coefficiente de ocupación: **0,75**

Distribución de superficie por uso:

Superficie de suelo Residencial:	M7 =	<b>3.310,00 m<sup>2</sup></b>
	M9 =	<b>1.624,92 m<sup>2</sup></b>
	M10 =	<b>996,06 m<sup>2</sup></b>
		<b>5.930,98 m<sup>2</sup></b>

Superficie suelo Comercial: Dado que se asigna edificabilidad máxima, no se establece superficie concreta de suelo.

La distribución del uso residencial, podrá alterarse en base a las determinaciones de la presente ficha, que permiten quedarse dos (2) plantas por debajo de la establecida e incrementar una (1) planta en partes del proyecto. La compatibilidad y localización de los usos se registrará por lo dispuesto en la Normativa de la Ordenación Pormenorizada recogida en los artículos 5.8.11 del PGO'2012

Superficie libre de parcela- Espacio libre privado: **2.178,51 m<sup>2</sup>s** O el que resulte de la aplicación de la situación definitiva de la línea de movimiento de la fachada.

1.292,51 m<sup>2</sup>s son espacio libre en PB con derecho de uso a ubicar en el ámbito de la AD-16

**Edificabilidad del ámbito:**

Edificabilidad lucrativa:

Edificabilidad <b>residencial</b> :	36.514,68 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad <b>terciaria</b> :	11.034,69 m <sup>2</sup> c (edificabilidad computable según normativa comercial)
Edificabilidad lucrativa total:	<b>47.549,37 m<sup>2</sup>c</b>
Coeficiente edificabilidad lucrativa: <b>3,659 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
Edificabilidad <b>dotacional</b> :	0,00 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total:	<b>47.549,37 m<sup>2</sup>c</b>
Coeficiente edificabilidad total: <b>3,659 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	

Obligaciones de los propietarios de la AD-16:

Respecto al cumplimiento de los deberes de los propietarios de la presente Actuación de Dotación, se hará conforme lo que se establezca en el artículo 54 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación





Como resultado de esta disposición volumétrica, el espacio libre privado interior presenta mayor amplitud y mejores condiciones de partida para configurar un área de calidad urbana y clara vocación de uso y disfrute públicos. Asimismo, se establece la obligatoriedad de prever la conexión de este espacio libre interior con la Plaza de América, mediante una servidumbre de paso configurado como un Espacio libre, con derecho de uso. La conexión debe existir también con el Espacio Libre de la AD 12. De esta forma, se busca la continuidad de los Espacios libres existentes en el área, desde la AD 12 hasta la Plaza de América.

La superficie del espacio libre privado de esta propuesta es de 2.178,51 m<sup>2</sup>, más 1.292,51 m<sup>2</sup> cedidos en derecho de uso como espacio libre y servidumbre de paso.

Los usos previstos en esta propuesta son:

<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b>	<b>36.514,68 m<sup>2</sup>c</b>
Edificabilidad terciaria	11.034,69 m <sup>2</sup> c
Espacio libre privado	2.178,51 m <sup>2</sup> s
Viarío	El resultante
Espacio libre cedido en derecho de superficie	1.292,51 m <sup>2</sup> s
Espacio libre público/AP (Vergara 17, 19 y Salvador 84)	376,01 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie total lucrativa</b>	<b>47.549,37 m<sup>2</sup>c</b>

La edificabilidad destinada al uso Residencial es de 36.514,68 m<sup>2</sup>c, y la destinada al uso terciario es de 11.034,69 m<sup>2</sup>c. La edificabilidad lucrativa total del ámbito es de 47.549,37 m<sup>2</sup>c.

La compatibilidad y localización de los usos se regirá por lo dispuesto en la Normativa de la Ordenación Pormenorizada recogida en los artículos 5.8.11 del PGO vigente.

### 5.3. SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

#### 5.3.1. VALORACIÓN AMBIENTAL. MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

De manera genérica, como se ha dicho anteriormente, las alternativas no alteran las previsiones del PGO'12 analizadas en el diagnóstico ambiental del propio plan, en concreto en lo relativo a: la situación ambiental previa; el modelo tendencial; el interés medioambiental del territorio; los riesgos del territorio; y la capacidad ambiental de acogida del territorio municipal.

Cosa distinta sucede con las *limitaciones medioambientales del uso del suelo y la vulnerabilidad del territorio*, en concreto en lo relativo al criterio de *calidad visual del paisaje y exposición paisajística hacia entornos con moderada o alta presencia de población observadora en condiciones cotidianas y las condiciones genéricas relacionadas con el bienestar de la población por razones de contaminación acústica o atmosférica y calidad del entorno cotidiano*. Debido a que la MM actúa exclusivamente sobre la distribución de la edificación, al margen de la inclusión de otras parcelas de interés para la ejecución de la prolongación de la Avenida José Mesa y López, éste es el único criterio que podría resultar afectado por la misma, dedicando a continuación un análisis específico sobre la inserción in situ de las diferentes alternativas.

En este sentido, se examinan las alternativas a fin de identificar el modo en que cada una de ellas pudiera alterar visualmente la situación actual. Para ello se analizan los tres escenarios propuestos mediante los siguientes criterios: la proporción de alturas, las cuencas visuales/puntos de oteo y la configuración del espacio libre.

- PROPORCIÓN DE ALTURAS

A fin de utilizar criterios cuantitativos en la valoración de las alternativas, se realiza una comparativa entre los porcentajes de superficie edificada destinados a cada altura, en este caso a cada ordenanza de aplicación a la edificación:

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
M3		26,66 %	
M7	60,37 %		56 %
M8		19,50 %	
M9	24,16 %		27 %
M10	15,46 %	53,84 %	17 %

De igual manera, se analizan en la Memoria de ordenación el porcentaje en el que cada alternativa supera la altura existente actualmente en el ámbito (M7), siendo el resultado:

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
M8		19,50 %	
M9	24,16 %		27 %
M10	15,46 %	53,84 %	17 %
%	39,62 %	73,34 %	44 %

En base a lo expuesto, no hay una diferencia sustancial entre las alternativas cero y dos, con diferencias menores a un 10% entre la distribución de las alturas, mientras que la alternativa uno presenta un incremento cercano al 40%, sobre todo en la norma zonal M10.

- CUENCAS VISUALES

El análisis visual se ha llevado a cabo mediante la selección de dos puntos de observación localizados en torno al ámbito de actuación de la MM, desde los cuales es posible visualizar el paisaje en el que queda integrado el espacio objeto de dicha modificación. En particular, se trata de dos puntos de observación que responden a miradores estáticos, es decir, emplazamientos considerados como puntos de interés para la visualización paisajística por su altitud o por constituirse como un punto de referencia paisajístico, denominados P1 y P2, localizados en la zona de La Minilla, en Av. Federico García Lorca y Calle La Minilla, respectivamente.

A partir de estos puntos de observación se han obtenido los resultados del cálculo de la cuenca visual, realizados mediante uso del Modelo Digital del Terreno (altimetría) y la incorporación del desarrollo en 3D de cada una de las alternativas propuestas.

Los resultados obtenidos, graficados en los planos Ev.02 y siguientes, permiten reconocer la “sombra” que proyecta cada una de las propuestas para un observador que se sitúe en dichos puntos, debido a la redistribución de las alturas de cada una de las alternativas.

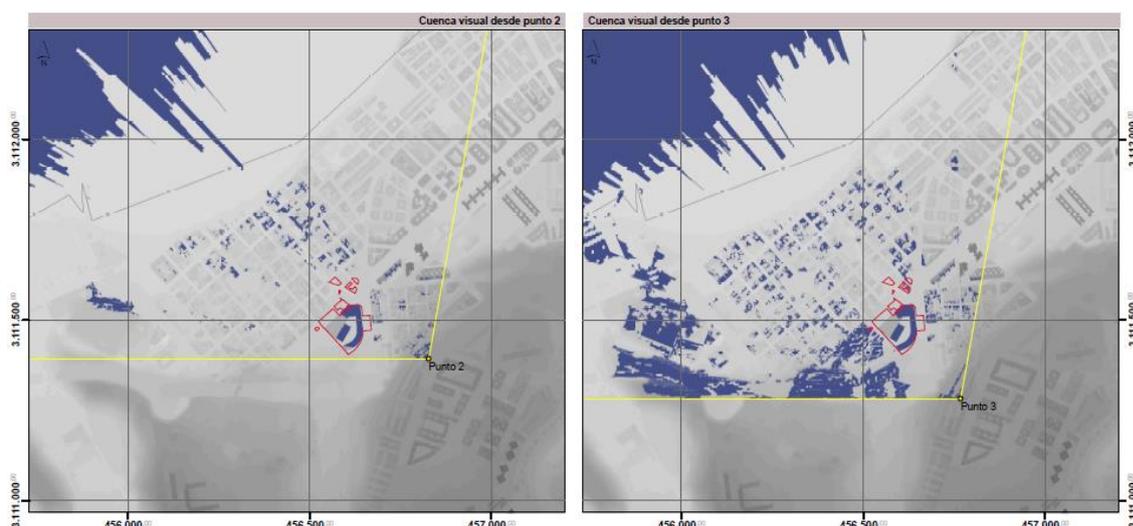


Ilustración 1 Cuencas visuales de la Alternativa 0. Elaboración propia.

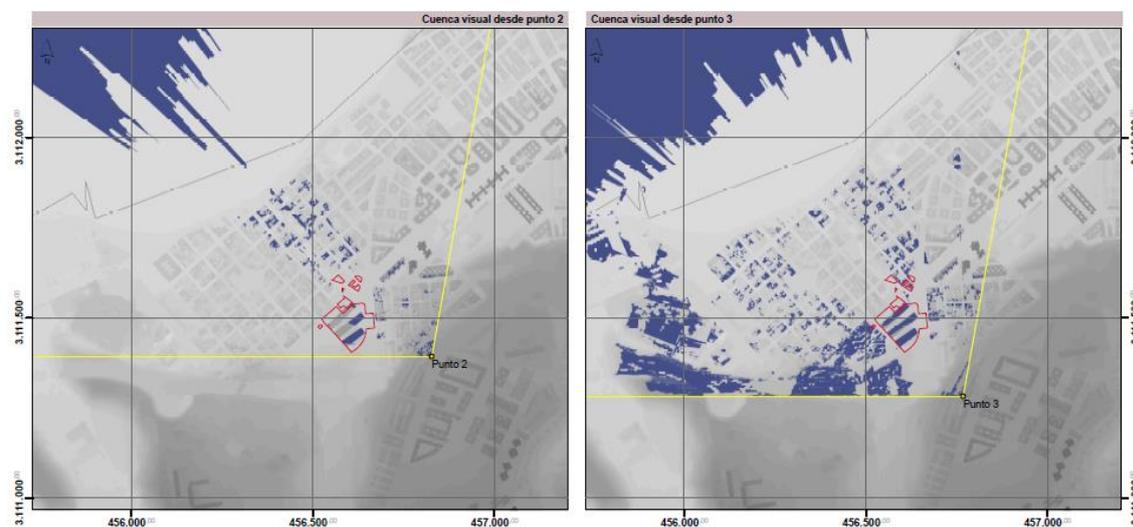


Ilustración 2 Cuencas visuales Alternativa 1. Elaboración propia.

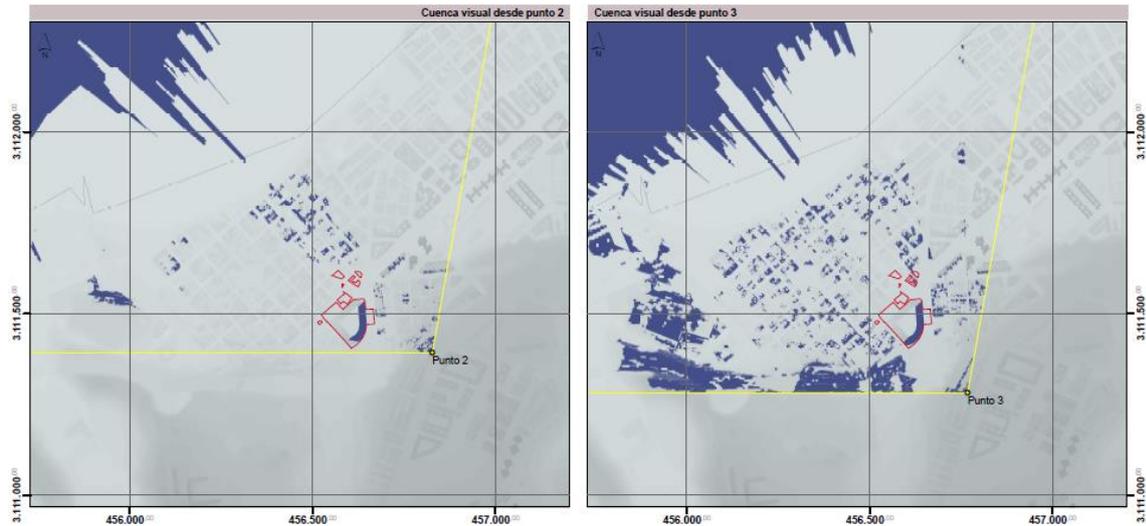


Ilustración 3 Cuencas visuales Alternativa 2. Elaboración propia.

De las imágenes obtenidas, puede concluirse que no hay diferencias sustanciales entre la Alternativa 0 y la 2, puesto que la línea edificada del plano que genera la sombra es similar en ambas alternativas. La Alternativa 1, compromete algo más la visualización al oeste y cierra la perspectiva del horizonte que hay desde las calles perpendiculares al paseo de las canteras.

Como se ha manifestado a lo largo del documento ambiental estratégico, desde el punto de vista del impacto ambiental o el efecto significativo de la modificación menor sobre el medio ambiente, cualquiera de las tres alternativas se configuran como una opción viable, siendo que por una cuestión de integración paisajística prevalecen sobre la alternativa uno la propuesta en el planeamiento vigente y la alternativa dos.

- CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO LIBRE

Uno de los objetivos de las actuaciones de dotación previstas en la UAM-012 es obtener los suelos necesarios para efectuar la prolongación de la Avda. José Mesa y López liberando suelo para crear una concatenación de espacios libres a lo largo de este futuro tramo de la arteria comercial de la ciudad.

En relación a lo expuesto, la configuración del espacio libre de parcela propuesta por la AD-16 cobra especial importancia al presentarse como el nexo entre la Plaza de América y el resto de espacios previstos por el planeamiento vigente. En este sentido cobra especial interés estudiar el diseño que de este espacio hace cada alternativa.

La Alternativa 0 dispone esta área en el interior de la parcela en continuidad con la AD-12 pero no así con la Plaza de América, que queda incomunicada con respecto a dicho espacio. La Alternativa 1, por el contrario, fragmenta este espacio libre en dos zonas que anexa a los dos hitos comentados con anterioridad, pero no resuelve la conexión entre ambos, adoleciendo de la misma limitación que la Alternativa 0 en lo referido a la continuidad del sistema de espacios libres. Finalmente, la Alternativa 2, sitúa el espacio libre en el interior de la parcela, pero establece determinaciones que obligan a la conexión de éste con la Plaza de América y con el espacio previsto en la AD-12.

- CONCLUSIÓN

Se ultima que las Alternativas 0 y 2 se adecúan sensiblemente mejor que la Alternativa 1 a los objetivos de integración paisajística establecidos por el PGO'12, a la luz de los resultados obtenidos tras el estudio de las cuencas visuales. En lo referente al espacio público, la Alternativa 2 es la única que resuelve de manera eficaz el papel de charnela que caracteriza la AD-16 en lo referido al diseño de los espacios libres de la zona, siendo por tanto esta la alternativa que, una vez estudiado el ámbito, se ha considerado favorable a la consecución de los objetivos del PGO'12 y de la MM y, de manera global, de menor impacto ambiental.

### 5.3.2. VALORACIÓN URBANÍSTICA Y SOCIOECONÓMICA:

A la vista de los aspectos fundamentales analizados en la descripción de las alternativas, la valoración comparativa de las mismas se hará fundamentalmente sobre las siguientes cuestiones:

- La integración paisajística de la propuesta en el entorno, poniendo especial atención a las alturas generadas en la propuesta.
- La ocupación de suelo.
- La contribución del espacio libre de la propuesta a la configuración de un paisaje urbano de calidad.
- Las posibilidades de generar propuestas arquitectónicas SINGULARES de mayor calidad proyectual.
- El interés público de la propuesta.

La integración paisajística de la propuesta está condicionada en gran parte por la posición de las piezas edificadas en la parcela, los espacios libres públicos y privados y por las alturas máximas permitidas.

En cuanto a la disposición del conjunto edificado, las alternativas propuestas presentan dos tipos de configuración: La Alternativa 0 y la Alternativa 2 apuestan por una menor fragmentación de la pieza edificada, con un área edificable continua, que favorezca la homogeneización de la pieza en un entorno caracterizado por la fragmentación y la variedad de tipologías y elementos urbanos. Frente a éstas, la Alternativa 1 propone un conjunto edificatorio fragmentado en tres piezas paralelas, que lejos de aminorar el desorden visual presente en la zona, añadirían nuevas trazas que rompen con las líneas y la estructura urbana predominantes en la zona.

En cuanto a las alturas, las proporciones asignadas a las diferentes alturas propuestas en las alternativas se analizan en el Documento Ambiental estratégico, incorporando un resumen de la evaluación de las distintas propuestas en el apartado anterior de esta memoria.

Del análisis de las alturas en el entorno, puede apreciarse que la trama urbana existente alrededor del ámbito cuenta con manzanas con alturas M5, M6 y M7, mientras la nueva trama urbana prevista, las Áreas Diferenciadas contiguas, presentan alturas superiores, siguiendo las nuevas directrices adoptadas para estos ámbitos.

En consecuencia, y con el objeto de valorar la incidencia de las nuevas alturas propuestas, se hace especial hincapié en las alturas que sobrepasan las existentes actualmente. Es decir, las superiores a la M7. La proporción de estas alturas, que deben ser objeto de especial atención en cuanto a la integración paisajística, es la siguiente:

A la vista de esta comparativa, claramente la alternativa 2 es la más desfavorable, con gran diferencia con respecto las otras, presentando una gran parte del conjunto edificado por encima de las siete plantas, predominando las 10 alturas.

El análisis de la ocupación prevista en las parcelas no presenta diferencias significativas entre las tres alternativas:

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Sup. ocupada	6.629,51 m <sup>2</sup>	6.595,86 m <sup>2</sup>	6.475,53 m <sup>2</sup>
Coef. de ocupación	0,764 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,76 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Sin embargo, la disposición del suelo liberado, que conforma el espacio libre privado, sí señala a alguna alternativa como más adecuada.

Si bien las superficies de suelo destinado a espacio libre no difieren significativamente, la disposición de estos espacios dentro de la parcela sí condicionan la contribución de éstos a la generación de un espacio urbano de calidad, no únicamente dentro de la parcela, sino en el conjunto de intervenciones previstas para este área.

La Alternativa 0 dispone el espacio libre en el interior de la parcela, pero la ubicación de la edificación genera que una parte de este espacio libre quede encapsulado, sin apenas relación con el exterior. Por otra parte, el espacio libre tiene continuidad con el Espacio Libre de la AD 12, pero no con la Plaza de América, por lo que no permite que se prologue hasta este enclave central la red de espacios libres prevista por las nuevas intervenciones.

La Alternativa 1 presenta su espacio libre fragmentado en dos, que se ubican en los extremos opuestos de la parcela. El primero en contacto con el Espacio Libre de la AD 12, y el segundo en contacto con el Espacio Libre de la Plaza de América. Si bien la disposición exterior de estos espacios libres hacen que tengan un mayor acceso directo desde el exterior, la ubicación del complejo edificatorio en el centro de la parcela, sin conexión entre un espacio libre y el otro, elimina toda posibilidad de recalificar el espacio urbano a través de una red de espacios libres continuos, tal como prevé el plan general para el conjunto de intervenciones de la zona.

La Alternativa 2 presenta el espacio libre en el interior de la parcela, al igual que la Alternativa 1. Sin embargo, la ordenación determina que este espacio libre debe tener conexión con la Plaza de América y con el Espacio Libre de la AD 12, a la vez que debe mantener la continuidad visual de todo el espacio libre. De esta manera se crea un espacio urbano de calidad que integra los diferentes espacios libres de la zona.

La SINGULARIDAD de la posición de la parcela, como elemento de remate de la nueva trama urbana, y punto de encuentro entre ésta y la ciudad existente, le confiere un protagonismo significativo en las perspectivas visuales de la zona. La posibilidad de generar propuestas arquitectónicas de gran calidad

debe ser una premisa irrenunciable a la hora de completar el paisaje urbano. Desde ese punto de vista, la Alternativa 2 se presenta como la más favorable, frente a las propuestas finalistas de las alternativas 0 y 1. La Alternativa 2 establece los parámetros que garantizan la integración ambiental y paisajística de la propuesta, dejando margen para la formalización de distintas propuestas arquitectónicas.

Por último, las alternativas 1 y 2 presentan una superficie del ámbito mayor que la Alternativa 0, al incorporar nuevas parcelas al ámbito, por lo que resultan más favorables para el interés público dado que el fin es el incremento de las cesiones de suelo calificadas con usos públicos por el PGO'12.

Finalmente, se hace necesario precisar, que la Alternativa 2, concreta y define con mayor rigor, los deberes intrínsecos a las Actuaciones de Dotación, tal y como vienen definidos en la actual regulación – tanto de carácter estatal como autonómico -, y por otro lado, producto de la ordenación que se propone, se garantiza, considerando la cesión de suelo, la ejecución del vial de ampliación de la Avenida de Mesa y López: la memoria de sostenibilidad económica que forma parte de la presente MM explica detalladamente este aspecto, viabilizando en un plazo concreto la ejecución de dicha obra, con lo cual, a sensu contrario, de no llevarse a cabo la modificación que se propone y con las determinaciones urbanísticas que se contemplan, no se asegura que la ampliación de dicho vial se realice finalmente.

Por todo lo analizado, se concluye seleccionando la Alternativa 2 como propuesta de ordenación de esta Modificación.

## 6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

La parcela se encuentra en el remate de este conjunto de actuaciones, en su contacto con la avenida Mesa y López. Se sitúa en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle, por lo que se requiere ocuparla con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva.

### 6.1. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La ordenación de la AD 16 persigue la recualificación del espacio urbano mediante la configuración de un espacio libre de calidad. Para la consecución de esta tarea se determina que el espacio libre privado existente en el ámbito se integre con los Espacios Libres públicos de los ámbitos adyacentes, para lo que se hace imprescindible la conexión entre ambos.

Con este objetivo, la ordenación establece que el espacio libre privado propuesto debe mantener la continuidad con el espacio libre público de la Plaza de América, mediante una solución arquitectónica que dé calidad al espacio urbano. Para ello, deberá existir una servidumbre de paso, con una altura mínima de 5 metros, que resuelva el acceso al espacio libre privado situado en el interior de la manzana. Este espacio, de titularidad privada con derecho de uso, deberá configurarse como un espacio libre, manteniendo una superficie mínima de 1.292,51 m<sup>2</sup>.

En el interior de la parcela el espacio libre privado deberá configurarse de forma que siempre pueda inscribirse un círculo de 30 m en su interior, así como presentarse libre de barreras visuales, permitiendo apreciar el espacio libre en su conjunto, de forma que se mantenga la continuidad, al menos visual, del espacio libre que atraviesa el ámbito desde la calle Mesa y López hasta la AD 12.

## 6.2. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Dado que según se cita en los antecedentes la edificabilidad de partida asignada en el punto 3.2. *LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN de la Memoria Ordenación Pormenorizada) Parte 6. Justificación de la Ordenación en el PGO'12*

*“La regulación vigente, sobre la que se interpuso recurso contencioso administrativo que se encuentra en vías de resolución judicial, asigna a estos ámbitos en su art. 8.7.8 una edificabilidad de 6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela aportada.”*

Dado que ya esta cuestión no está “sub iudice”, la actual AD-16, justificará su aprovechamiento en base a los criterios asignados en el PGO'12, a la Ordenanza Zonal M del ámbito donde se inserta y el resultado del traslado de edificabilidad de otras parcelas aportadas al ámbito de la Actuación de Dotación y que serán objeto de cesión para la materialización de usos públicos de espacios libres y viario contemplados en el planeamiento.

Para la Ordenanza zonal M5 le será de aplicación una edificabilidad de 5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que añadido a la excepcionalidad que se establece en dicho ámbito y la posibilidad de incorporar bajo cubierta un incremento de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, plantea este como el coeficiente a aplicar a las parcelas de origen, para el cálculo de la edificabilidad a materializar.

Las parcelas de origen se representan en el plano *IRJ-09. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD*, y las parcelas aportadas para este cálculo son la 1-2-3-4-5-6-7-8-12-13 que suman un total de 8.766,84 m<sup>2</sup>s que hacen un total de 47.549 m<sup>2</sup>c a incorporar en la AD-16. Al cómputo no se han añadido la parcela y 14 (C/ Salvador 84).

## 6.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Adoptando el mismo criterio que el PGO'12, las determinaciones de ordenación pormenorizada que se recogen en este apartado, en ocasiones complementan a las del planeamiento vigente (PGO'12 mencionado) y en otros casos las sustituyen; no obstante deben considerarse todas ellas como parámetros específicos para la AD 16, a partir de la entrada en vigor de la presente MM, siendo por tanto el régimen urbanístico que aquí se regula el derivado de las determinaciones contenidas en esta MM más las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha (contenido escrito y gráfico que constituye el marco regulador “con rango de Plan General” que se establece para el desarrollo y ejecución de esta área diferenciada) y en el contenido normativo de la documentación planimétrica.

El ámbito cuenta con una parcela edificable con normativa zonal M y viario. En consecuencia, los usos previstos están dentro de los permitidos por la normativa zonal M de aplicación que se recogen en el *Capítulo 5.8. Norma Zonal M de las Normas urbanísticas (Ordenación Pormenorizada) Título V. Normas Zonales* del PGO'12. Independientemente de la asignación de los usos cualificados y compatibles en todas sus subcategorías, la ficha de la Actuación de Dotación especifica la proporción de cada uno de ellos para ajustarlos al aprovechamiento requerido.

Dado que se encuentra en el ámbito 07. Guanarteme, a las parcelas incluidas en la propuesta les corresponde una ordenanza zonal M5, unido al incremento a que se contempla para esta zona en el mismo apartado. Los usos previstos son los siguientes:

<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b>	<b>36.514,68 M<sup>2</sup>C</b>
Edificabilidad terciaria	11.034,69 m <sup>2</sup> c
Espacio libre privado	2.169,51 m <sup>2</sup> s
Viario	El resultante
Espacio libre cedido en derecho de superficie	1.292,51 m <sup>2</sup> s
Espacio libre público/AP (Vergara 17, 19 y Salvador 84)	376,01 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie total lucrativa</b>	<b>47.549,37 m<sup>2</sup>c</b>

La parcela delimitada dentro del ámbito tiene la calificación de uso Residencial, como uso principal. Como uso secundario está previsto el uso terciario. La oferta de superficie disponible para posible equipamiento comercial o para oficinas puede contribuir a compensar el déficit de oferta de superficie para estos usos existente en la zona de Guanarteme, frente a una demanda creciente, especialmente en el uso de oficina.

La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes, y ya definida en el Proyecto de urbanización prolongación Mesa y López. Tramo Plaza de América-Calle Industrial José Sánchez Peñate. El nuevo trazado recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y la Avda. Mesa y López mediante una rotonda en la Plaza de Las Américas y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo).

### 6.3.1. PARÁMETROS TIPOLOGICOS

Respecto de los *Artículo 5.84. Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta* y *Artículo 5.8.5. Condiciones de las parcelas para obras de ampliación*, no existen alteraciones ni nuevas determinaciones aplicar sobre la propuesta de ordenación.

Respecto del *Artículo 5.8.6. Posición de la Edificación en la parcela*, se añade una determinación específica para la AD-16, añadiendo una línea límite de la edificación, que será la línea que define el área entre la alineación y ésta, donde la edificación podrá mover la definición de su fachada en función del proyecto arquitectónico.

### 6.3.2. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS

La regulación aplicable a la parcela edificable de este ámbito es la correspondiente a la Normativa Zonal M, con las particularidades y pormenorizaciones recogidas en la ficha de ordenación de la AD 16. En concreto la Propuesta de Ordenación se acoge directamente al apartado 2 del *Artículo 5.8.8 Condiciones de altura*,

*"2. Excepcionalmente, en el área de la Norma Zonal M, podrá ser objeto de ordenación singular determinadas actuaciones edificatorias y alcanzarse una altura superior, a la asignada originalmente por el planeamiento, redistribuyendo la edificabilidad original sin aumento de la misma o aumentando la edificabilidad o la densidad e incluso modificando los usos existentes."*

Además de lo anterior y en base al apartado 6 del mismo *Artículo 5.8.8 Condiciones de altura*, donde se describen los apartados que, en el caso de un Estudio de Detalle desarrollen las determinaciones específicas, tanto formales como volumétricas, en la propuesta de MM se han incorporado parámetros diferentes de los contenidos en el PGO'12 vigente recogidos en la ficha de la AD-16 correspondiente y que se refieren a los mismos apartados citados en este artículo del PGO'12:

- *"La mejor localización del (o de los) cuerpo(s) edificado(s) en la manzana en función de la ubicación urbanística de la misma, en relación con el viario, las edificaciones y los espacios libres próximos, a fin de lograr la mejor integración en la trama circundante posible."*

- *La mejor inserción del volumen del (o de los) cuerpo(s) edificados tanto en el entorno paisajístico inmediato como en la perspectiva lejana (sky line)*
- *Prevalecerán como criterios aquellos más favorables al equilibrio entre adaptación paisajística urbana, la mejora de los espacios libres y la sostenibilidad ambiental urbana.”*

Las alturas máximas para la parcela edificable se establecen en M7, M9 y M10. Las alturas permitidas no varían con respecto a las de la ordenación vigente, manteniendo prácticamente la misma proporción entre ellas. La MM relocaliza estas alturas de forma que aminoren el impacto visual y paisajístico con respecto a la ordenación vigente.

Se asigna una altura de M7 a la fachada a la Avda. Mesa y López, el lindero con la AD 12 y su continuidad en el primer tramo de la calle Mario César.

La M9 será de aplicación en el tramo central de la calle Mario César y en la fachada de encuentro entre las fachadas de la Avda. Mesa y López y la calle Mario César, punto de referencia por ser el elemento de remate del conjunto y focalizar en él las perspectivas visuales desde la actual Avda. de Mesa y López.

Por último, se asigna una altura M10 en el tramo final de la calle Mario César hacia la Plaza de América, de forma que se absorba la pendiente de la calle en ese punto, permitiendo una transición fluida con la M9 situada en el remate.

La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la calle Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas. En el espacio libre de parcela, destinado a espacio libre privado, se permite el aprovechamiento de esta diferencia de cota con edificación bajo rasante con respecto a la C/ Mario César, a modo de zócalo, destinada a uso distinto del residencial, y cuya cubierta deberá ser accesible y destinada al espacio libre privado previsto, acondicionándose para tal uso.

### 6.3.3. PARÁMETROS COMPOSITIVOS

Para el caso de la AD-16 se tendrá especial incidencia en las determinaciones que propicien soluciones arquitectónicas que no sean la mera aplicación de la ordenanza zonal. Para ello, dadas las dimensiones de la parcela que da a dos calles de carácter principal, las mediciones de alturas y resto de parámetros compositivos, restringen el margen de las propuestas arquitectónicas SINGULARES.

Con el objeto de favorecer una mayor libertad proyectual, se añade una determinación particular a la establecida en el *Artículo 3.6.8. Altura mínima* del PGO'12, donde se establece que

1. *La altura mínima de edificación será, en todo caso, de una (1) planta menos de la que señalara la Norma de la zona, con respecto a la altura en número de plantas, y de tres (3) metros de menos en lo referente a unidades métricas.*

En la ficha de la AD-16 se permitirá que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada.

A lo anterior se añade la posibilidad de acogerse al apartado 4 del *Artículo 5.8.9. Condiciones de Composición y forma*,

- “Cuando la solución y excepcional calidad arquitectónica lo justifique, para potenciar la esquina, armonizar con los colindantes, etc., se podrá alcanzar puntualmente en algún tramo de la edificación una mayor altura, sin superar una planta más de la ordenancista.”*

Se introduce la siguiente determinación, con el objeto de completar la regulación de los tipos de cubierta permitidos, según lo dispuesto en el artículo *Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma*, de la *Normativa de Ordenación Pormenorizada*:

- Dentro de las cubiertas intransitables, se especifica que, de forma excepcional, se podrá utilizar un plano inclinado como remate del edificio, para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo, y sin superar en ningún punto las alturas máximas establecidas resultantes de la aplicación de la norma en cuanto al escalonamiento de la pieza. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45º.

En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.

#### 6.3.3.1. Condiciones de ocupación y edificabilidad

Con el objeto de favorecer la libertad proyectual que pueda dar lugar a soluciones arquitectónicas singulares que recualifiquen el entorno urbano se establecen las alturas, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, el coeficiente de ocupación y la edificabilidad máxima aplicables a la parcela edificable. Será el proyecto edificatorio concreto el que deberá definir formalmente una solución arquitectónica de calidad respetando estos parámetros, además del resto de determinaciones recogidas en la ficha de ordenación.

La parcela edificable del ámbito tiene una superficie de 8.664,87 m<sup>2</sup>s y la ocupación máxima se establece en 75%.

La edificabilidad total del ámbito es de 47.549,37 m<sup>2</sup>c aspecto que en la MM ha debido ser justificado convenientemente.

La edificabilidad destinada al uso residencial es de 36.514,68 m<sup>2</sup>c, y la destinada al uso terciario de 11.034,69 m<sup>2</sup>c. Estas cifras suponen un traspaso de edificabilidad residencial a uso terciario con respecto a la ordenación vigente, favoreciendo así una menor densidad residencial y una mayor oferta de uso terciario en la zona.

#### 6.3.3.2. Materiales de fachada

Por la especial incidencia en el entorno urbano que supone la ubicación de esta parcela, se exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico primándose el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados, con soluciones compositivas y constructivas actuales.

En todos los casos, la solución deberá ser valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno.

#### **6.4. RESUMEN EJECUTIVO. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE**

Según lo regulado en el artículo 25.3 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, se cita:

*“Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística:*

*En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

Se procede a incorporar lo precedentemente citado en el apartado a), dejando pendiente a una fase posterior del procedimiento, la necesidad de acometer lo citado en la letra b).

Las alteraciones introducidas por la Modificación en la regulación vigente suponen, en la mayor parte de los casos, la implementación de determinaciones y parámetros sobre las líneas básicas reguladas por la ficha actual. Estas nuevas determinaciones están dirigidas a garantizar la integración paisajística y ambiental en una regulación con una mayor libertad proyectual. Las modificaciones serán de tres tipos:

- Mayor detalle en la definición de los objetivos de la regulación de la AD 16.
- Introducción de nuevos parámetros relativos a la distribución volumétrica de las piezas edificatorias dentro de la parcela y la formalización de las mismas.
- Reajuste en las superficies, tanto del ámbito, como de las asignadas a las diferentes Normas Zonales y a los usos existentes en la parcela.

##### **6.4.1. Alteraciones en los OBJETIVOS**

A los objetivos planteados por la ordenación vigente se añade el de ocupar la parcela con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva en su contacto con la avenida Mesa y López, por situarse en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle.

##### **6.4.2. Alteraciones en la NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN**

- A. Se mantienen las Normativas zonales de aplicación, M7, M9 y M10, si bien se modifica su ubicación en la parcela. Se asigna una altura M10 en el tramo final de la calle Mario César hacia la Plaza de América, de forma que se absorba la pendiente de la calle en ese punto, permitiendo una transición fluida con la M9 situada en el remate. Con respecto a la ordenación vigente, se ha eliminado la M10 situada en el centro de la parcela, que suponía un elemento rompedor del perfil urbano, y se traslada al extremo de la parcela con la rasante más baja, alejándola de la visión del horizonte.
- B. Con el objeto de favorecer la libertad proyectual que pueda dar lugar a soluciones arquitectónicas singulares que recalifiquen el entorno urbano se establecen las alturas, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, el coeficiente de ocupación y la edificabilidad máxima aplicables a

la parcela, permitiendo que el proyecto edificatorio concreto sea el que defina formalmente una solución arquitectónica de calidad.

- C. Con el objeto de favorecer dicha libertad proyectual, se permite que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada, en lugar de una (1), tal como se establece en el artículo 3.6.8 Altura mínima, de la Normativa de Ordenación Pormenorizada.
- D. Con respecto al espacio libre, se introducen las siguientes determinaciones:
- El espacio libre privado deberá configurarse de forma que siempre pueda inscribirse un círculo de 30 m en su interior.
  - Deberá mantener la continuidad con el espacio libre público de la Plaza de América, mediante una solución arquitectónica que dé calidad al espacio urbano. El acceso a este espacio privado se realizará a través de un espacio destinado a espacio libre público, con una altura mínima de 5 metros, sobre el que existirá un derecho de vuelo... y que en la ordenación vigente se situaba a modo de “antesala” en la fachada a la Avda. Mesa y López, siguiendo la antigua alineación de la C/ Fernando Guanarteme.
  - De igual forma, el espacio libre privado deberá prever también la conexión con el espacio libre de la parcela del Área Diferenciada AD12 contigua.
  - En el interior de la parcela el espacio libre privado deberá presentarse libre de barreras visuales, pudiendo apreciarse el espacio libre en su conjunto, de forma que se mantenga la continuidad, al menos visual, del espacio libre que atraviesa el ámbito desde la calle Mesa y López hasta la AD 12.
- E. Se introduce la siguiente determinación, con el objeto de completar la regulación de los tipos de cubierta permitidos, según lo dispuesto en el artículo Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma, de la Normativa de Ordenación Pormenorizada:
- Dentro de las cubiertas intransitables, se especifica que, de forma excepcional, se podrá utilizar un plano inclinado como remate del edificio, para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo, y sin superar en ningún punto las alturas máximas establecidas resultantes de la aplicación de la norma en cuanto al escalonamiento de la pieza. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45º.
  - En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.

#### 6.4.3. Alteraciones en la FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN

A continuación se presenta una comparativa de los parámetros urbanísticos que han sido alterados por la modificación:

ALTERACIONES EN PARÁMETROS URBANÍSTICOS		ORDENACIÓN VIGENTE	MODIFICACIÓN
<i>Superficies</i>			
<i>Superficie del ámbito</i>		12.507,00 m <sup>2</sup>	12994,48 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación máxima</i>		6.629,51 m <sup>2</sup>	6.498,65 m <sup>2</sup>
<i>Superficie residencial</i>	M7	4.002,51 m <sup>2</sup>	3.310,88 m <sup>2</sup>
	M9	1.602,00 m <sup>2</sup>	1.624,92 m <sup>2</sup>
	M10	1.025,00 m <sup>2</sup>	996,06 m <sup>2</sup>
<i>Edificabilidad</i>		47.439,48 m <sup>2</sup> c	47.549,37 m <sup>2</sup> c
<i>Espacio libre privado</i>		2.049,00 m <sup>2</sup>	2.178,51 m <sup>2</sup>
<i>Edificabilidad residencial</i>		37.724,00 m <sup>2</sup>	36.514,68 m <sup>2</sup>
<i>Edificabilidad terciaria</i>		9.715,48 m <sup>2</sup>	11.034,69 m <sup>2</sup>
<i>Coefficiente de edificabilidad lucrativa</i>		3,7930 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3,659 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

## 7. ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD

Como ya se ha expuesto en la Memoria de Información, la alteración de los usos pormenorizados de la parcela resultante de la AD-16, consistente en sustitución de parte de la edificabilidad residencial por edificabilidad terciaria de oficinas, carece de trascendencia desde el punto de vista de la movilidad.

Atendiendo al escenario descrito en la Memoria de Información, cabe hacer constar que la MM no conlleva transformación alguna de la propuesta contenida por el Plan de Ordenación vigente. Esto es que se mantiene la ordenación actual sobre carreteras de interés regional y las afecciones determinadas por el PGO'12. No resulta por tanto necesario incluir un estudio particular sobre tráfico y movilidad, según el art.35.4 de la Ley 13/2017, de 17 de mayo, sobre Ordenación del Transporte por Carreteras de Canarias; quedando la presente modificación enmarcada en los anteriormente citados resultados del Estudio Municipal de Movilidad preexistente.

Asimismo, como consecuencia de la alteración de la ordenación de la AD-16 objeto de la presente MM en el vigente PGO'12, no existen afecciones a carreteras de interés regional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 9/1.991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias

## 8. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA – EAE - SIMPLIFICADA

La EAE simplificada de los planes se sometió al procedimiento reglado establecido en los artículos 29, 30 y 31, que incluye solicitud de inicio (Documento Ambiental Estratégico), consultas, análisis técnico y concluye con el correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

El Documento Ambiental Estratégico incluyó la información requerida en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013 y que consta de: **Los objetivos de la planificación.**

Una vez presentado el documento ante el órgano sustantivo, y comprobada la documentación, se remitió al órgano ambiental competente del Gobierno de Canarias para que procediera a la tramitación de la evaluación conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, realizando las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que consideró pertinentes, concluyendo, en el plazo de 4 meses desde la recepción de los documentos, con la formulación del informe ambiental estratégico, la cual fue publicada en el boletín oficial correspondiente.

Asimismo, le Ley 4/2017 del suelo de Canarias, que remite a la estatal en lo no previsto por ésta (artículo 86.10) enumera en el apartado dos de este mismo artículo, los supuestos en que es posible tramitar la evaluación ambiental estratégica simplificada, hallándose el objeto de la presente Modificación Menor, en dichos supuestos, por lo que el presente documento ha sido objeto de Evaluación Ambiental Estratégica de carácter simplificada como procedimiento adecuado para la tramitación de una modificación menor.

- a. El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- b. El desarrollo previsible del plan o programa.
- c. Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- d. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- e. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- f. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- g. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- h. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- i. Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Como ya se ha expuesto al inicio de este documento, mediante Resolución núm. 51380/2018 de 20 de diciembre del Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo se acordó la iniciación del expediente del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 Plaza América – Cayetana Manrique (Mesa y López), y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes.

La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión celebrada con fecha 26 de abril de 2019 adoptó acuerdo para la formulación del *Informe Ambiental Estratégico*, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la *Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental*. A tenor de este informe se concluyó por dicha Comisión, entre otros extremos, lo siguiente:

*(...)“se remite al documento de Aprobación Inicial de la Modificación el acompañamiento de un apartado específico de Estudio de Integración Paisajística en que se aglutine la información existente en el Documento ambiental sobre esta temática”*

El informe ambiental estratégico se publicó en la Sede Electrónica de la Comisión y en el *BOC de fecha 7 de junio de 2019*. En cumplimiento del requerimiento anterior se incorpora a continuación el Estudio requerido.

## 9. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### 9.1. ANÁLISIS PAISAJÍSTICO

El paisaje propio del ámbito de ordenación es de carácter urbano consolidado al que se vincula tradicionalmente y de forma general una calidad visual baja debido a la inexistencia de elementos o

valores del medio natural y ausencia de estructuras o elementos de componente cultural o patrimonial destacado en el entorno inmediato.

Esta valoración la realiza previamente el planeamiento vigente, que toma en consideración el paisaje natural, la memoria histórica como aspecto de construcción del paisaje y su calidad visual, el interés general VS el interés particular y su aprovechamiento, entendido además como soporte de la actividad económica y su imbricación en el desarrollo estratégico y sostenible del municipio, siempre desde el punto de vista paisajístico.

Esta caracterización del paisaje permite reconocer que el ámbito de estudio objeto de la MM no se corresponde con ninguno de los enclaves de especial interés paisajístico. Una conclusión que, junto a la valoración derivada del PGO'12, se puede hacer propia de la presente caracterización, ya que ambas tienen como soporte una realidad que no ha sido transformada o cuyas dinámicas se mantienen en la misma línea que presentaban en el momento de la caracterización realizada por el planeamiento vigente.

Se trata de un paisaje en el que se identifican edificaciones de gran altura (más de diez plantas) en torno al eje de la Avenida José Mesa y López; y otras menores en las que se incluyen las más recientes, localizadas en el que se conoce como el barrio popular de Guanarteme (en torno a la Plaza del Pilar), que tiende a la densificación y homogeneización por encima de las cinco plantas. Con diferentes intensidades según las vías, en general se presentan locales comerciales y accesos a aparcamientos en los bajos de los edificios, en manzanas cerradas, entre las que se encuentran dotaciones y equipamientos, donde son especialmente escasos y de limitada calidad, los espacios libres de ocio, recreo y encuentro, en el que los elementos naturales aparecen únicamente de forma puntual, limitada su presencia en espacios libres sin que sean especialmente destacados.

Este escenario paisajístico se relaciona particularmente con dos de los conflictos ambientales relevantes de problemática identificadas por el PGO'12 que, quedando recogido el ámbito de la MM dentro del *Tipo X: Entornos urbanos de la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversos*, apunta a la escasa integración ambiental y la limitada concepción paisajística de la edificación son dos de los aspectos relevantes de la situación ambiental preexistente.

<b>Causas de la situación:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollo urbano tradicional.</li> <li>• Comportamiento histórico del mercado urbano del suelo.</li> <li>• Dinamismo social y económico del espacio urbano tradicional.</li> </ul>	<b>Consecuencias ambientales de la situación:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversidad tipológica y morfológica de los barrios.</li> <li>• Singularidad paisajística y patrimonial respecto a entornos urbanos y litorales anexos.</li> <li>• Degradación ambiental y paisajístico por intensificación o inadecuación del desarrollo urbano en etapas recientes.</li> </ul>
<b>Conflictos ambientales relevantes:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanización o edificación de escasa integración ambiental.</li> <li>• Limitada concepción paisajística de la edificación.</li> <li>• Alta densidad poblacional.</li> <li>• Densidad del tráfico.</li> <li>• Contaminación acústica.</li> </ul>	<b>Intensidad de conflictos ambientales:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alta.</li> <li>• Alta.</li> <li>• Alta.</li> <li>• Alta.</li> <li>• Moderada.</li> </ul>
<b>Estrategias potenciales recomendadas para la adecuación ambiental de la situación:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Determinaciones y programa integral de rehabilitación del entorno urbano y sus valores paisajísticos.</li> <li>• Adecantamiento paisajístico de potenciación de la zona verde arbolada o el espacio público de esparcimiento y recreación.</li> <li>• Adecantamiento paisajístico de elementos edificados de limitada integración.</li> <li>• Replanteamiento de la movilidad a efectos de atender a necesidades de acceso en el interior de la trama urbana.</li> </ul>	

Ilustración 4 - Cuadro resumen de problemática ambiental. Fuente: PGO'12 LPGC.

En suma a lo anterior, la unidad queda integrada entre las áreas con bajo o muy bajo interés para su conservación, caracterizada junto a otras por su elevada degradación natural y paisajística recomendándose, con carácter general, intervenciones de reintegración paisajística con aptitud para la realización de ensanches futuros de la ciudad.

## 10. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL EN EL PGO'12

Para la UAM-012 GUANARTEME, se prevé que dentro de las determinaciones que pueden producir efectos ambientales se encuentran las Actuaciones de Dotación, sobre todo en lo relativo a las *actuaciones complementarias de urbanización y edificación en el área residencial ya consolidada; actuaciones de reestructuración edificatoria y de la urbanización en enclaves de Suelo Urbano No Consolidado con situaciones de desintegración paisajística y desestructuración funcional; crecimiento inducido del suelo destinado a dotaciones y espacios libres.*

Al respecto, la evaluación ambiental del PGO'12 incorpora la *Valoración del Impacto Ambiental de la Ordenación Urbanística en el Conjunto de la Unidad* según la siguiente tabla, de la que se deriva que el Paisaje es uno de los elementos ambientales sobre los que hay que prestar especial atención puesto que muestra una alteración previsible de alto valor.

VALORACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD			
Unidad	012	Ámbito	GUANARTEME (Sup.: 684.020 m <sup>2</sup> )
<b>DETERMINACIONES RELEVANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>(UAM-012 a): Suelo urbano consolidado.</li> <li>(UAM-012 b): Actuación de Dotación. AD-06 (C/ Guatemala).</li> <li>(UAM-012 c): Actuación de Dotación (Barranco de Guanarteme). AD-07 (Secretario Padilla-Simancas), AD-08 (Simancas-Castillejos), AD-09 (Castillejos-Vergara).</li> <li>(UAM-012 d): Actuación de Dotación (Prolongación de Mesa y López). AD-12 (Cayetana Manrique-Lepanto), AD-13 (Lepanto-Párroco Francisco Rguez. Rguez.), AD-14 (Párroco Francisco Rguez. Rguez.-Covadonga), AD-15 (Castillejos, Vergara y Prolongación de Mesa Y López).</li> <li>(UAM-012 c): Sistemas Generales. SG-05 (Complejo Deportivo de La Cicer). SG-V03.</li> </ul>			
<b>ALTERACIÓN PREVISIBLE DE ELEMENTOS AMBIENTALES FUNDAMENTALES EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD</b>			
<b>Relieve / sustrato geológico</b>		<b>Biodiversidad / Flora fauna</b>	
<b>Suelos /Valor agrológico</b>		<b>Patrimonio cultural / Patrimonio histórico</b>	
Muy baja. Entorno urbanizado sin elemento singular.		Muy baja. Entorno urbanizado sin elemento singular.	
Factores climáticos / Hidrología /Riesgos		Población / Salud humana	
Muy baja. No se inducen cambios en la dinámica marina ni en la escorrentía superficial.		Moderada. Crecimiento poblacional derivado de nueva edificabilidad en Actuaciones de Dotación. Entorno urbano propiamente residencial y terciario de alta intensidad	
Bienes materiales		Paisaje	
Baja. No altera expresamente la titularidad del suelo, excepto en la gestión reglada de las Actuaciones de Dotación.		Alta. Reconfiguración apreciable del paisaje urbano del conjunto edificado en la unidad ambiental derivada de la distribución estructurante de las Actuaciones de Dotación y como consecuencia de la nueva tipología edificatoria inducida.	
<b>NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL MEDIA DE LAS DETERMINACIONES EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD</b>			
Probabilidad	Impacto cierto	Carácter transfronterizo	Local
Duración	Persistente	Riesgos ambientales	Mínimos
Frecuencia	Continua	Magnitud	General
Reversibilidad	Irreversible	Vulnerabilidad del área	Baja
Carácter acumulativo	Acumulativo en el paisaje y el bienestar humano.	Signo	Positivo
Valor del impacto	Moderadamente significativo (35)		
Elementos ambientales vulnerables:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Borde urbano oriental de interés asociado al paisaje litoral colindante en zona de Playa de Las Canteras.</li> <li>Bienestar humano de la población asociada a la función residencial.</li> </ul>		

Ilustración 5 - Valoración del impacto ambiental. Fuente: PGO'12

De este hecho, integrado junto al resto de aspectos de la valoración, deriva que la valoración del impacto previsto para la referida UAM-012 sea *moderadamente significativo*, relacionando a ello que *el efecto manifestado de determinación/es urbanística/s previstas en una unidad territorial de diagnóstico se defina en una alteración apreciable de las condiciones medioambientales o paisajísticas de la superficie de ésta, de modo que se conlleven medidas relevantes de corrección del impacto.*

## 11. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SEGÚN EL PGO'12

Además de lo ya expuesto para la UAM-12 en el punto 9 *Evaluación Ambiental en el PGO'12* de este documento, en un ejercicio de comprobación, se identifica la correspondencia entre los resultados de la citada valoración y los de la que se define como Alt-0 en la presente MM. Esto es, debido a la correlación entre el objeto de la modificación y el carácter de la UAM-12 y, en particular, de la propia AD-16, donde los valores de los parámetros medioambientales (abióticos, bióticos, paisajísticos, patrimoniales, etc.) quedan señalados en el PGO'12 como bajos y muy bajos<sup>2</sup>.

Este hecho se debe, particularmente, a que el alcance y objeto de la modificación se limita a la ordenación de una parcela de resultado para la que se plantean únicamente, como diferencia entre las alternativas y respecto al planeamiento vigente, aspectos sobre la edificación que son escasamente variables entre ellos; además, en un contexto definido como *entorno urbano de la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversas*<sup>3</sup>. Cuestiones que, por tanto, determinan que las alternaciones y naturaleza de la incidencia ambiental se mantengan en la misma línea tanto para la UAM-12, como para la AD-16 en particular; así como para cada una de las diferentes alternativas previstas.

En cualquier caso, cabe referir que en lo que a Paisaje se refiere, si bien el PGO'12 señala sobre la alteración previsible un valor *Alto. Reconfiguración apreciable del paisaje urbano del conjunto edificado en la unidad ambiental derivada de la distribución estructurante de las Actuaciones de Dotación y como consecuencia de la nueva tipología edificatoria inducida*; el valor de este criterio en el marco de la presente MM se reduce a *Muy Bajo* entendiendo que la realidad de la que parten las alternativas de ordenación no son un espacio vacío o solar (como hizo en su momento la ordenación del PGO'12), sino que el punto de partida actual es lo previsto en el planeamiento vigente; es decir, una parcela en la que ya está previsto el desarrollo de una edificación con unos parámetros concretos y que, por lo tanto, los efectos previsibles desde el punto de vista paisajístico quedan sujetos únicamente a la alteración de cualquiera de los parámetros vigentes.

Resuelto esto, al proceder a valorar los posibles efectos ambientales previsibles de las alternativas 1 y 2 de esta MM, revierten resultados sin variaciones respecto de la Alt-0, ni para los criterios de alteraciones previsibles ni para los que describen la naturaleza de la incidencia.

Por lo anterior, cabe concluir que, con relación a las características de los efectos y del área probablemente afectada definidos por el anteriormente referido anexo V de la Ley 21/2013, y siguiendo la metodología del PGO'12, arroja los mismos resultados para todas las alternativas, tal y como se refleja en la tabla siguiente:

---

<sup>2</sup> Memoria de diagnóstico ambiental. PGO'12. Apartado 2.3. El interés medioambiental del territorio.

<sup>3</sup> Memoria de diagnóstico ambiental. PGO'12. Apartado 2.1. La situación ambiental previa.

ALTERACIÓN PREVISIBLE DE ELEMENTOS AMBIENTALES FUNDAMENTALES EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD			
<b>RELIEVE Y SUSTRATO GEOLÓGICO</b>		<b>BIODIVERSIDAD, FLORA Y FAUNA</b>	
Muy baja. Entorno urbanizado sin elemento singular.		Muy baja. Entorno urbanizado sin elemento singular.	
<b>SUELOS Y VALOR AGROLÓGICO</b>		<b>FACTORES CLIMÁTICOS, HIDROLOGÍA Y RIESGOS</b>	
Muy baja. Sin valor agrológico.		Muy baja. No se inducen cambios o alteraciones apreciables o sensibles en las dinámicas marina ni en la esorrentía superficial	
<b>POBLACIÓN/SALUD HUMANA</b>		<b>PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO</b>	
Muy bajo. No se inducen cambios en la dinámica poblacional prevista por el PGO'12.		Muy baja. No se induce alteración de inmuebles de interés arquitectónico en el Catálogo Municipal de Protección.	
<b>BIENES MATERIALES</b>		<b>PAISAJE</b>	
Bajo. Altera la titularidad del suelo, debido a la gestión reglada para las Actuaciones de Dotación.		Bajo. No se produce reconfiguración apreciable en el ámbito de ordenación ni, por tanto, del paisaje urbano del conjunto edificado en el que queda contenido dicho ámbito; siendo semejante en cada alternativa la tipología edificatoria prevista respecto de la definida en el planeamiento vigente.	
NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL			
<b>PROBABILIDAD</b>	Impacto cierto	<b>CARÁCTER TRANSFORMADO R</b>	Local
<b>DURACIÓN</b>	Persistente	<b>RIESGOS AMBIENTALES</b>	Mínimos
<b>FRECUENCIA</b>	Continua	<b>MAGNITUD</b>	General
<b>REVERSIBILIDAD</b>	Reversible <sup>4</sup>	<b>VULNERABILIDAD DEL ÁREA</b>	Baja
<b>CARÁCTER ACUMULATIVO</b>	Acumulativo	<b>SIGNO</b>	Positivo
<b>VALOR DEL IMPACTO</b>	Poco significativo (23 ptos.)		
<b>ELEMENTOS AMBIENTALES VULNERABLES</b>	Bienestar humano de la población asociada a la función residencial.		

Tabla 1 - Valoración del impacto ambiental. Elaboración propia.

Además de los criterios anteriores, cabe incorporar las anotaciones que refiere el PGO'12 sobre el efecto positivo que de igual modo puede ser extractado en relación a la presente modificación y que se relaciona a cuestiones como la mejora de la calidad paisajística del entorno urbano mediante la regeneración; al ejercicio de esponjamiento que permite reducir el abigarramiento del entorno urbano al que se relaciona el ámbito de ordenación; y la armonización paisajística y la vinculación estructural que se promueven en el marco de la prolongación de Avenida Mesa y López como eje característico y funcional de la ciudad.

## 12. SEGÚN EL MARCO AMBIENTAL DE LA PARCELA

El reconocimiento de los efectos ambientales previsible según el marco ambiental de la parcela, una vez caracterizada la situación del medioambiente en el *Capítulo 2*, y puesta en relación con el diagnóstico y Evaluación Ambiental del PGO'12 en el punto 9 del mismo capítulo, se desarrollan en los puntos siguientes las conclusiones sobre la previsión de los efectos ambientales de la MM en el ámbito de aplicación de esta, respecto de los elementos descritos en la referida caracterización y otros que forman parte de la construcción del espacio urbano

<sup>4</sup> Hay que entender que con respecto a las previsiones del PGO'12, tras la aprobación de éste, el marco de la alternativa 0 o de no desarrollo de la MM ha cambiado. Por ello, la naturaleza sobre la reversibilidad de la incidencia ambiental de la MM se estima reversible, puesto que el punto de partida de esta se sostiene sobre la virtualidad de los derechos consolidados por la entrada en vigor del PGO'12; esto es, se parte de la "existencia" de un edificio con las características definidas en la ordenación pormenorizada de la AD-16 y no de un solar como lo hacía el mencionado PGO'12. De ahí, por tanto, el carácter reversible de la incidencia ambiental del planteamiento de la modificación.

Para ello se han reagrupado los siguientes elementos:

- Soporte físico natural (geología, geomorfología y edafología).
- Otros elementos abióticos (hidrología, clima y calidad del aire).
- Elementos bióticos (flora y fauna).
- Componentes del IEPNB .
- Elementos del medio urbano o entorno construido, incluyendo paisaje y movilidad.

#### **EN CUANTO A LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO URBANO O ENTORNO CONSTRUIDO**

Como se advertía en el punto 9 del Capítulo II de este documento, para la *UAM-012 GUANARTEME*, se prevé la posibilidad de producir efectos ambientales sobre todo en lo relativo a las *actuaciones complementarias de urbanización y edificación en el área residencial ya consolidada; actuaciones de reestructuración edificatoria y de la urbanización en enclaves de Suelo Urbano No Consolidado con situaciones de desintegración paisajística y desestructuración funcional; crecimiento inducido del suelo destinado a dotaciones y espacios libres.*

Como ya se ha dicho en este documento, que las Actuaciones de Dotación tengan la capacidad de producir efectos ambientales no quiere decir que lo hagan. Así, en el estudio de la capacidad de acogida del PGO'12 (recogido en el punto 8.2.6 de este documento) ya se presentaba el área de la UAM-012 como una *unidad con una capacidad de carga alta susceptibles de albergar usos urbanos residenciales, dotaciones, de equipamientos, industriales o terciarios diversos*, en función a lo cual se fija que la *coherencia con la capacidad de acogida* de la ordenación propuesta es Alta y que, por tanto, dicha ordenación es compatible con las determinaciones ambientales supramunicipales.

Ahora, si bien la configuración del medio urbano o entorno construido queda sujeto a un conjunto de elementos o aspectos<sup>5</sup> reconocidos, entre otros, como Complejidad y/o Metabolismo Urbano, el alcance y objeto de la presente modificación apuntan al paisaje y a la movilidad como únicas cuestiones relevantes para la identificación de posibles efectos ambientales previsibles. De este modo, son particularmente estas dos cuestiones las que se toman en consideración al objeto del presente análisis.

Ha sido precisamente a través de las propuestas contenidas en el PGO'12 para el entorno de Guanarteme y la UAM-12, que se detallan las determinaciones urbanísticas que buscan revertir el proceso de degradación que se había venido produciendo en las últimas décadas. Determinaciones acerca de la densidad edificatoria que, desde el punto de vista de las alturas, se presentaba especialmente reducida en el momento de elaboración del citado Plan General. Cuestión que motivó a esbozar un marco a favor de la regeneración y rehabilitación con las que alcanzar:

---

<sup>5</sup> En el marco del Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad (SMIS), el análisis de estos elementos se realiza mediante una batería de indicadores que se agrupan en seis ámbitos (Ocupación del suelo, Complejidad urbana, Movilidad Sostenible, Metabolismo Urbano, Cohesión social, Aumento de la Biodiversidad).

- El incremento de la calidad arquitectónica, tomando en especial consideración la fragilidad paisajística del conjunto, principalmente en lo que se refiere a la proximidad e inmediata presencia de la Playa de Las Canteras.
- La reestructuración de la trama urbana entre las que se encuentra, con relación al ámbito de actuación de la presente modificación, la vinculación estructural de la prolongación de la Avenida Mesa y López.

En este sentido, el PGO'12 establece *el incremento de la altura y el volumen de las edificaciones con objeto de esponjar el tejido urbano y obtener espacios libres y equipamientos que cualifiquen el sector, en consonancia con lo que establecen las Directrices de Ordenación General de Canarias.*

En este contexto, la materialización de cualquiera de las alternativas permitiría conseguir los objetivos planteados por el PGO'12. Es decir, la prolongación de la Avenida Mesa y López y con ello, las mejoras deseadas respecto a la calidad ambiental (paisajística y arquitectónica) y a la movilidad.

Bien es cierto que, las modificaciones propuestas vienen motivadas por una mejora en la calidad arquitectónica del edificio que finalmente se implante, además de una mejor adecuación de los usos planteados mediante su redistribución dentro del mismo volumen edificable.

### 13. RESUMEN Y MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

El presente apartado se reproduce en esta Memoria de Ordenación en el apartado que corresponde a la valoración ambiental de las alternativas, donde se desarrolla la consideración justificable respecto de los efectos que puedan tener las determinaciones de las alternativas. Dicho contenido se integra en el apartado "1.17.1. VALORACIÓN AMBIENTAL. MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS".

### 14. MEDIDAS PREVENTIVAS PARA LA REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS NEGATIVOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Entre las medidas de A fin de evitar, mitigar y/o compensar los posibles efectos de la aplicación de la modificación menor, se definen medidas que acompañarán a los principios de prevención y minimización, así como a aquellas propias de los procesos de ejecución de obras e intervenciones en materia de seguridad y prevención de riesgos e impactos. De este modo, lo que se pretende también es conseguir la mayor integración ambiental posible.

#### 14.1. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN

- Durante procesos de obra quedará delimitado el perímetro de la parcela a fin de minimizar el impacto visual que se pudiera ocasionar hacia el exterior. Esto es, mediante la instalación de vallado opaco, el orden de estacionamiento nocturno de la maquinaria y vehículos vinculados dentro del área delimitada.
- En cuanto al diseño de la edificación, se cuidará el acabado de la cubierta de forma que esta no genere impactos negativos al quedar expuesta a la vista desde localizaciones de mayor altitud.
- Aprovechar la intervención para procurar el soterramiento de cualquier elemento lineal como por ejemplo el tendido eléctrico.

- Incorporar señalización que ayude a evitar circunstancias de las que pudieran derivar efectos negativos previsibles para con los elementos vegetales o instalaciones complementarias en la parcela como vallado, luminaria y otros elementos de embellecimiento.
- En el caso de los de carácter privado, tomar en consideración la integración de elementos vegetales que respondan a especies adaptadas a las características climáticas del lugar. Estos deberán ser conservados a fin de mantener su valor natural y paisajístico, admitiéndose en estos espacios las actividades relacionadas con mantenimiento, limpieza, protección y conservación.
- Seleccionar mobiliario urbano que permita la integración armónica con la zona urbana en general y con la edificación vinculada en particular.

## 15. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y URBANA DE LA EDIFICACIÓN

En el documento de Normativa se incorpora la ficha con las condiciones particulares que rigen el desarrollo de la edificación en la parcela objeto de esta MM. En concreto y referido a las cuestiones de integración paisajística y, a colación de los ejemplos de edificaciones singulares que se tratan en esta memoria, se destaca como principal propuesta de integración, la que se incorpora a continuación:

- Cuando la solución y excepcional calidad arquitectónica lo justifique, se utilizará un plano inclinado como remate del edificio para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo, sin superar en ningún punto las alturas máximas establecidas resultantes de la aplicación de la norma en cuanto al escalonamiento de la pieza. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45°.

Dado que las dimensiones de la parcela hacen concebir la necesidad /posibilidad de escalonar las edificaciones por los desniveles que se desarrollan en los bordes, se requiere que las garantías respecto de los estudios de las cuencas visuales y la integración edificatoria, contemplen soluciones arquitectónicas singulares y unitarias que faciliten la transición desde unas alturas normativas a otras, dando solución de continuidad a la envolvente.

## 16. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA AD-16

Como quiera que el objeto de la presente MM conlleva necesariamente la reparcelación del ámbito, y teniendo en cuenta que es imprescindible formalizar las cesiones de suelo descritas en la Memoria de Información, en cumplimiento de los deberes que conlleva la Actuación de Dotación, que deben ser no obstante cuantificados económicamente, la gestión de la AD-16 se formalizará conforme a los procedimientos legalmente establecidos al efecto.

### 16.1. CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Como ya se ha expuesto, la actuación deberá cumplir con los deberes legalmente establecidos a razón del incremento de aprovechamiento final respecto del aprovechamiento de derecho previo. Estas actuaciones se encuentran reguladas en el art. 54 de la Ley 4/2.017 del Suelo de Canarias, definiendo con carácter general, obligaciones como:

- Cesión dotacional en proporción al incremento de aprovechamiento (d1), cuya cuantía se calcula a partir del estándar de superficie dotacional por unidad de incremento de aprovechamiento resultante sobre la ordenación de derecho previa.
- Cesión de una parte del incremento de aprovechamiento (d2), cuya cuantía concreta se corresponde con el porcentaje establecido legalmente.

Para el caso que nos ocupa se establecerá el valor de repercusión del suelo para el uso terciario (VCS)

Finalmente, el valor se fijará en función del incremento del aprovechamiento que se incorpora en la actuación de dotación.

### 1. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (monetización d2)

Una vez determinado el valor en venta del producto inmobiliario y el valor de la construcción, se aplica el método residual estático del Real Decreto 1492/2011 para obtener el valor de repercusión del suelo, expresado en el por m<sup>2</sup> edificable (en €/m<sup>2</sup>c), para cada uno de los usos considerados y agrupados por zonas, en el correspondiente estudio de mercado. Finalmente se calcula la monetización resultante que se corresponde con la cesión de suelo que no se materializa en cesiones.

El resultado final del cumplimiento de los deberes será la suma de los dos conceptos definidos d1+d2.

Para el caso de la AD-16 se ha calculado el incremento de plusvalía respecto del destino más valioso operado respecto del planeamiento vigente. De la comparativa de los datos de edificabilidades y la dedicación de esta a los distintos usos, residencial y terciario se modifica la finalidad en base al siguiente cálculo:

#### a) Valores recogidos en la Fichas de la AD-16 en el PGO'12

<i>Edificabilidad Residencial</i>	37.724,00 m <sup>2</sup> c
<i>Edificabilidad terciaria</i>	9.715,48 m <sup>2</sup> c
<i>Espacio libre privado</i>	2.049,00 m <sup>2</sup> s
<i>Viarío</i>	3.828,49 m <sup>2</sup> s
<i>Espacio libre cedido en derecho de superficie</i>	1.292,51 m <sup>2</sup> s
<i>Superficie total lucrativa</i>	47.439,48 m <sup>2</sup> c

#### b) PROPUESTA DE ORDENACIÓN AD-16

<i>Edificabilidad Residencial</i>	36.514,68 m <sup>2</sup> c
<i>Edificabilidad terciaria</i>	11.034,69 m <sup>2</sup> c
<i>Espacio libre privado</i>	2.169,51 m <sup>2</sup> s
<i>Viarío</i>	3.852,30 m <sup>2</sup> s
<i>Espacio libre cedido en derecho de superficie</i>	1.292,51 m <sup>2</sup> s
<i>Espacio libre público/AP (Vergara 17, 19 y Salvador 84)</i>	376,01 m <sup>2</sup> s
<i>Superficie total lucrativa</i>	47.549,37 m <sup>2</sup> c

Una vez calculado el aprovechamiento en base a los coeficientes de homogenización que se recogen en el PGO'12, que asignan:

- Residencial 1,00
- Terciario comercial 1,10
- Terciario oficinas 1,10

Dado que se produce un trasvase de edificabilidad de 1352,04 m<sup>2</sup>c de residencial a Terciario/Oficinas-administrativo, a razón del coeficiente de aplicación se ha producido un incremento de 99 Uda. Este valor será el que deberá calcularse a los efectos del cumplimiento de los deberes del promotor.

En Las Palmas de Gran Canaria a 3 de julio de 2019

Fdo. Ana Isabel Ruiz Hernández

Arquitecta Col. Nº 2.545

Carolina Ramírez Morales

Abogada. Col. Nº 2.307